

Demande d'autorisation pour un permis de construire un parc d'activités mixte *Ancien site Thalès sur la commune du HAILLAN (Gironde)*

∞∞∞∞

Enquête publique

du 05 octobre au 06 novembre 2020



Source : Agence Franc Architectes, 2018

Rapport et conclusions

Commissaire-enquêteur Francis Clerguerou

SOMMAIRE

PARTIE A : Rapport du commissaire enquêteur

- I. Présentation du projet.....p.3
 - 11. Définition du projet
 - 12. Historique et localisation du projet sur le site
 - 13. Présentation et ambitions du porteur de projet
 - 14. Caractéristiques principales du projet
 - 15. Contexte juridique
- II. Synthèse des enjeux et incidences sur la gestion du site.....p.5
 - 21. Impacts du projet sur l'environnement
 - 22. Risques naturels et technologiques
 - 23. Incidences des enjeux répertoriés sur la gestion du site
- III. Compatibilité du projet avec la réglementation.....p.10
 - 31. Au regard du développement durable
 - 32. Au regard des servitudes d'utilité publique
 - 33. Au regard des règles d'urbanisme
- IV. Déroulement de l'enquête publique.....p.12
 - 41. Désignation du commissaire enquêteur
 - 42. Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public
 - 43. Composition et examen du dossier présenté à l'enquête publique
 - 44. Permanences du commissaire-enquêteur
 - 45. Formalités de fin d'enquête
- V. Avis et observations recueillis.....p.13
 - 51. Avis de l'Autorité environnementale
 - 52. Avis des services instructeurs et opérateurs
 - 53. Observations du commissaire enquêteur

PARTIE B : Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

- I. Conclusions du commissaire-enquêteur.....p.20
 - 11. Concernant le bien-fondé du projet et le choix du site
 - 12. Concernant les mesures prises pour l'environnement
 - 13. Concernant la qualité du dossier présenté à l'enquête publique
 - 14. Concernant le mémoire en réponse du porteur de projet
 - 15. Concernant le déroulement de l'enquête publique
- II. Avis du commissaire-enquêteur.....p.26

ANNEXES.....p.27

Références

1. Code de l'environnement :
 - Art. L.122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact
 - Art. L.123-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques
 - Art. R.214 relatif aux évaluations des incidences au titre de la Loi sur l'eau
2. Code de l'urbanisme, notamment l'art. 423-57 relatif aux projets soumis à enquête publique
3. Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
4. Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017 relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique
5. Décision du Tribunal Administratif de Bordeaux n°E18000182/33 du 2- décembre 2018
6. Arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique n°AG272/2020 du 15 septembre 2020



PARTIE A

Rapport du commissaire-enquêteur

I. Présentation du projet

1.1 Définition du projet

Le dossier de demande de permis de construire concerne la réalisation d'un parc d'activités mixte, comprenant des locaux d'activités et des bureaux sur la commune du Haillan.

Le terrain destiné à la réalisation du projet est situé dans la partie sud du Haillan, en limite avec la commune de Mérignac. Il se situe dans l'agglomération bordelaise et fait partie du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale de Bordeaux Métropole.



Source : Agence Franc Architectes, 2019

Le terrain est bordé par :

- le site d'Ariane Group au nord ;
- la rue Toussaint Catros et sa zone d'activités à l'est ;
- le site de Thalès et l'espace forestier créé comme espace de compensation au sud ;
- le site de Safran Ceramics et l'espace boisé de l'arboretum Toussaint Catros à l'ouest.

1.2 Historique et localisation du projet sur le site

Le projet se développe sur la moitié est de la parcelle, à l'emplacement des anciens bâtiments de la société Thalès Avionics qui utilisait le site depuis 1962 pour ses activités de recherche et de développement. L'activité s'est ensuite réduite à l'intégration et au développement logiciel ; la société FACEO FM Sud-Ouest a assuré l'exploitation des installations techniques des bâtiments jusqu'en 2017. Depuis cette date, le site, dont les bâtiments présentaient une pollution à l'amiante, n'était plus exploité.

A l'ouest et au nord-ouest de la parcelle se situent des zones boisées et des espaces humides qui présentent des enjeux environnementaux importants.

Sur le fond de la parcelle se trouve l'arborétum de Catros. Le terrain entourant la zone bâtie est composé d'arbres à grand développement qui seront préservés dans leur grande majorité.

→ Le site comprend une partie de la Zone C1004, trame verte, issue des dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine. Il est spécifié de préserver les continuités écologiques est-ouest entre les espaces de nature identifiés comme les ruisseaux, les landes humides, le site de compensation et l'arborétum de Catros. L'emprise du projet n'entre pas dans cette zone.

1.3 Présentation et ambitions du porteur de projet

Le maître d'ouvrage, la société ALESRAA LE HAILLAN - dont le siège social se situe 8 Avenue Hoche à PARIS - est spécialisé dans le secteur de la location de terrains et d'autres biens immobiliers. Sa société est propriétaire de l'unité foncière représentant une surface de 37 ha et sur laquelle le présent projet est élaboré. Conseillé par CBRE Design & Project, le porteur de projet s'engage à obtenir une certification HQE (niveau BON), un label de performance énergétique (niveau BBC Effinergie 2017) et un label Biodiversity pour l'unité foncière.

Ainsi, la démarche vise à intégrer un projet paysager, un mode de déplacement doux sur le site, la maîtrise de la consommation en énergies ainsi que la gestion des eaux pluviales et des déchets.

1.4 Caractéristiques principales du projet

Le projet est composé de 10 bâtiments dont 6 sont dédiés à des activités et 4 à des bureaux.

La zone des bureaux, constituée des lots 1A à 1C, est implantée à l'est du site, le long de la rue Toussaint Catros.

Les bâtiments d'activités, constitués des lots 04 à 06, sont implantés dans la partie nord du site en retrait de la voie publique. Ils présentent des structures de petite taille destinées à l'artisanat ou à la petite entreprise ; les bâtiments, lots 02, 03 et 07 au sud du site, sont adaptés à l'entreprise de taille moyenne. L'ensemble des constructions est modulable pour s'adapter aux activités. Des bâtis annexes viendront compléter le programme, comprenant 4 locaux à vélos clos et couverts et 10 espaces déchets fermés en périphérie des bâtiments.

Données propres à l'espace bâti :

Emprise au sol du projet bâti : 54.596 m²

Pourcentage de l'unité foncière : 14,7 %

Surface de plancher totale : 62.406 m²

Surface végétalisée : 251.452 m²

Effectif total pour le site : 1274 personnes

Effectif travaillant dans les bureaux : 611

1.5 Contexte juridique

Le dossier est soumis à la réglementation relative à :

- la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- à une dérogation pour « espaces et habitats protégés » ;
- à une autorisation de défrichement ;
- à une évaluation environnementale.

Les textes législatifs et réglementaires suivants sont directement concernés :

- Le Code de l'environnement : études d'impact
La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 introduit une réforme juxtaposant le champ de l'enquête publique à celui des études d'impact. Or, la présente demande de permis de construire est soumise à étude d'impact, conformément au Code de l'environnement, au titre de la rubrique 39.b portant sur « les opérations dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 hectares et l'emprise au sol supérieure ou égale à 40.000 m² » : elle est donc soumise à autorisation ;
- Code de l'environnement : Loi sur l'eau
Le projet est soumis au respect du principe de gestion équilibrée de la ressource en eau, à la compatibilité avec les SDAGE et SAGE et à la mise en place de moyens de mesure des rejets aquatiques ;
- Code de l'urbanisme
Le projet doit être compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Code du travail
Les bâtiments ne recevant pas de public, le Code du travail pour les établissements industriels et commerciaux s'applique à la totalité des locaux.

Par ailleurs, le projet doit être en cohérence avec le plan d'aménagement d'ensemble à l'échelle de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) de Bordeaux Aéroport qui constitue un référentiel pour le développement des projets immobiliers.

II. Synthèse des enjeux et incidences sur la gestion du site

La demande de permis de construire est relative à un projet qui prend place après les activités présentes sur le site depuis les années 60. Les modes d'exploitation en vigueur durant cette période sont parfaitement connus, tout particulièrement en ce qui concerne les mesures prises pour la gestion des eaux et des déchets. Il convient de souligner que le projet ne comporte aucune extension de surface.

La synthèse des enjeux se résume de la manière suivante :

- le milieu alentour est caractérisé par la présence d'entreprises ;
- les voies de communication aux abords du site sont très fréquentées et, par conséquent, elles représentent la principale source de bruit : toutefois, l'accroissement de la circulation générée par les activités est évaluée comme négligeable et le niveau sonore émis par le site demeurera conforme à la réglementation ;
- les activités projetées n'apporteront que peu d'atteinte à la flore et à la faune ;
- le projet se situe en dehors des périmètres de protection des captages AEP ;
- l'atteinte aux vues sur le pourtour du site est négligeable.

2.1 Impacts du projet sur l'environnement

2.1.1 Caractéristiques des différents milieux

Situation actuelle du terrain

L'ancienne emprise présentait une pollution à l'amiante dans ses bâtiments. Le site a été dépollué et tous les locaux et aménagements existants ont été démolis.

Un diagnostic déchets a été effectué avant démolition afin d'identifier la nature des polluants, d'estimer leurs quantités, d'évaluer leur réemploi et de désigner les filières de traitement appropriées.

Milieu physique

L'aire d'étude s'étend sur une entité géographique globalement plane.

La zone est concernée par un risque faible de remontée de nappe, de retrait-gonflement des argiles et de risque sismique.

La nappe superficielle des eaux présente un état chimique stable et un état quantitatif globalement bon mais, compte tenu de la hauteur de la nappe, le terrain n'est pas favorable à l'infiltration.

L'usage projeté du site est compatible avec la qualité des sols.

Le terrain d'étude est localisé au sein d'un périmètre de protection éloigné (PPE). La nappe d'eau superficielle n'est pas exploitée pour l'eau potable.

Milieu naturel

Aucun site du réseau Natura 2000 ni aucune réserve naturelle n'ont été recensés.

Cependant, des zones humides et des boisements ont été identifiés, représentant un intérêt écologique important. Certaines espèces observées sont protégées mais l'empiètement sur les zones humides demeurera minimal.

De plus, deux réservoirs de biodiversité et un corridor écologique sont présents dans l'aire d'étude ; l'analyse du sens de l'écoulement de la nappe souterraine montre une absence d'impact du projet sur les zones humides.

Ainsi, le site n'intègre aucun patrimoine protégé ou inventorié.

Milieu humain

Le projet s'inscrit dans la perspective d'un développement plus large du secteur alentour : aussi, les diverses orientations envisagées ont dû être prises en compte. Situé à environ 2 km au nord-est de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, en zone US8-5 du PLU de la commune du Haillan, le site jouxte les activités de commerce, de transport et de la construction de la zone industrielle proche.

Les infrastructures routières à proximité du terrain d'étude présentent des difficultés de circulation aux heures de pointe. L'aire d'étude est desservie par les transports en commun.

2.1.2 Analyse des effets du projet et mesures pour « éviter, réduire et compenser » ces effets.

Milieu physique : le sol et le sous-sol

Les mesures d'évitement et de réduction permettront de ne pas avoir d'impacts sur la qualité des sols. Principalement durant la phase travaux, les substances polluantes seront stockées dans des récipients étanches ; l'entretien des engins de chantier se fera sur une aire appropriée ; les matériaux déblayés seront dans la mesure du possible réutilisés sur le site.

En phase d'exploitation, les voiries automobiles et parkings seront imperméabilisés et les eaux de ruissellement seront traitées via des séparateurs hydrocarbures.

Milieu naturel : la flore et la faune

Le milieu naturel est le plus concerné par le projet en raison des espèces protégées qui sont présentes sur le site : de la sorte, le projet fait l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.411-1 du Code de l'environnement pour différentes espèces¹.

On peut citer, à titre d'exemple, les mesures suivantes :

- Mesure d'évitement :
Le plan masse du bâti a été réduit afin de diminuer l'impact écologique : le projet évite ainsi des habitats à enjeux et des zones humides : en particulier, le Lotier velu et le Lotier grêle, les habitats de la Fauvette Pitchu et de la Pie grièche ainsi que les arbres favorables au Grand Capricorne et aux Chauves-souris ;
- Mesures de réduction :
Des mesures seront mises en place durant la phase de travaux comme par exemple la mise en place d'un calendrier d'intervention, la réduction du risque de pollution et la mise en place de barrières anti-intrusion pour les amphibiens.
En phase d'exploitation, il sera prescrit l'interdiction de pesticides pour l'entretien des espaces verts du site, l'absence d'éclairage de nuit et l'entretien annuel par fauche tardive ainsi que le contrôle régulier des divers habitats ;
- Mesures de compensation :
Des mesures sont prévues comme l'ensemencement de stations de Lotiers, la mise en place d'un îlot de sénescence et la plantation d'une haie de chênes pédonculés.

L'action de défrichement

La zone d'étude est marquée par la présence de boisements. Le projet est soumis à une demande d'autorisation de défrichement mais une grande partie de l'espace boisé est conservée. La surface à défricher représente 24.047 m².

- Mesure d'évitement : le plan masse du bâti a été réduit pour diminuer l'impact du défrichement ;
- Mesure de compensation : le maître d'ouvrage financera le reboisement d'autres terrains en accord avec le service forestier de la DDTM de la Gironde.

➔ Au regard de l'environnement, de la santé et de la sécurité, l'impact temporaire lié aux travaux sur un site déjà existant sera négligeable. Par ailleurs, on relève qu'aucun projet concernant la zone industrielle n'est identifié dans le cadre de l'analyse des effets cumulés.

2.2 Risques naturels et technologiques

2.2.1 Risque inondation

Le terrain n'est pas concerné par le risque inondation. Par ailleurs, pour la protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales, l'ensemble des niveaux de rez-de-chaussée sera mis à la cote minimale de 15 cm par rapport aux points bas du terrain aménagé.

2.2.2 Risque sismique

Le risque pour le département de la Gironde est considéré comme faible.

¹ A savoir : 2 espèces végétales : le Lotier grêle et le Lotier velu et 45 espèces faunistiques dont en particulier les mammifères terrestres (Hérisson d'Europe, Marte des pins, Lapin de garenne, Ecureuil roux, Chiroptère...), les oiseaux (pic, gobemouche, mésange, moineau...), les reptiles (lézard, orvet, couleuvre...), les amphibiens (crapaud, grenouille, triton...), les insectes comme le Grand capricorne.

2.2.3 Risque incendie

Le besoin en eau incendie est de 180 m³/h durant 2 heures. Il devra être implanté au moins 3 hydrants à moins de 200 m de tout accès aux bâtiments ; il convient de noter l'existence de 4 hydrants correspondant aux anciennes infrastructures².

Les voiries prévues sur le site auront une largeur de 6 m minimum au droit de chaque bâtiment, permettant le passage des véhicules de secours.

Les locaux d'activités doivent répondre à des normes incendie spécifiques : chaque bâtiment abritant des bureaux ne pourra pas accueillir plus de 200 personnes et il devra être doté d'un ascenseur aux normes PMR et d'un escalier principal.

2.2.4 Risques technologiques

La commune du Haillan n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques. Cependant, une étude de danger révèle l'existence de risques (effets thermiques et toxiques), au nord du site, liés aux activités d'Ariane Group : ce secteur concerné par les phénomènes dangereux comprend un bâtiment (lot 6) pour une surface de 8.587 m² et accueillant 101 personnes. La population exposée ne sera pas augmentée. Toutefois, les constructions nouvelles sont possibles sur cette zone.

2.3 Incidences des enjeux répertoriés sur la gestion du site

2.3.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

a. La gestion des eaux

La gestion des eaux représente de toute évidence le chantier principal pour l'aménagement du site et l'accueil de nouvelles activités : elle concerne l'eau potable, les eaux pluviales des toitures des bâtiments et des voiries et les eaux usées.

■ Eau potable

La distribution est effectuée depuis le réseau public de la rue Toussaint Catros.

■ Gestion des eaux pluviales

Il est envisagé la gestion des eaux du site par rétention avec rejet à débit limité vers un réseau public.

- les eaux pluviales de toiture seront recueillies dans des noues paysagères étanches qui communiqueront avec le réseau public après passage par un limiteur de débit fixé à 36 l/s. La récupération des eaux se fera par le biais de 3 bassins versants débouchant sur leur noue respective.
- les eaux pluviales de voirie seront recueillies sur le site et stockées sous terre ; elles se déverseront sur le réseau public après passage par un séparateur hydrocarbure et par un limiteur de débit. Leur récupération se fera également au travers de 3 bassins versants reliés chacun à un stockage enterré. L'écoulement des eaux pluviales se fera aux endroits des points de rejets existants.

■ Gestion des eaux usées

Les eaux usées domestiques seront raccordées aux emplacements déjà existants.

² Hydrants n°6449-6450-16407-16408 situés à moins de 200 mètres du projet (Cf. Lettre de Bordeaux Métropole en date du 5 juillet 2019).

b. Réseau électrique

La puissance électrique demandée est de 5.000 KVA pour l'ensemble du site.
Le raccordement se fera à l'emplacement déjà existant.

c. Réseau de télécommunications

Aucune spécification n'est donnée dans le dossier.

d. Collecte des déchets

Le site intègrera 10 zones de collecte accessibles depuis les voies internes du site.

2.3.2 Impact visuel du site

a. Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Tous les bâtiments seront construits selon la même définition architecturale avec un choix de matériaux et de couleurs adapté à l'environnement proche ; les espaces environnant les bâtis feront l'objet d'un traitement paysager.

Le projet architectural couvrira les trois secteurs du site suivants :

- le premier concernera le front bâti en limite de la rue Toussaint Catros, composé de 4 bâtiments à vocation d'activités tertiaires, perpendiculaires à la voie publique et s'intégrant dans le projet de restructuration future de la voirie ;
- le deuxième sera composé de 3 petits bâtiments à vocation d'activités (lots 4-5-6) situés au nord du site, en retrait de la voie publique ;
- le troisième, comprendra les 3 bâtiments d'activités (lots 2-3-7), de taille plus volumineuse, situés au sud du site et présentant une architecture similaire à ceux du secteur précédent.

b. Aspect paysager

Les espaces feront l'objet d'une gestion différenciée se définissant par des espaces laissés au naturel ou des prairies fleuries, des espaces humides naturels, des zones boisées, des corridors écologiques. La végétation faisant face à la rue offrira un aspect paysager soigné alors que les parties à l'intérieur du site se rattacheront de manière plus marquée à l'espace naturel existant. Ainsi les zones bordant les bâtiments intérieurs présenteront des prairies sur lesquelles seront plantés des arbres dans la continuité des plantations existantes : ces zones sont considérées comme des zones de transition écologiques.

2.4.3 Impact liés aux déplacements

La voirie interne s'articulera autour d'un axe qui contourne le parc depuis l'entrée principale jusqu'à la sortie du site et desservant tous les bâtiments d'activités les plus importants ; des axes secondaires se situeront à l'intérieur de la boucle principale permettant d'accéder aux bâtiments intérieurs ainsi qu'à ceux du front de rue.

Des tracés cyclables et piétons desserviront tous les bâtiments.

III. Compatibilité du projet avec la réglementation

3.1 Au regard du développement durable

L'Autorité environnementale (MRAE) a transmis son avis sur la première version du projet à la date du 25 février 2019. La mission concluait sur la nécessité de compléter l'étude d'impact afin que la démarche d'évitement des secteurs sensibles puisse être amplifiée.

En parallèle, le Conseil National de la Protection de la Nature (CNP) donnait un avis favorable avec conditions dont, en particulier, l'adoption d'un statut pérenne sous la forme d'une Obligation réelle environnementale (ORE).

Les détails de ces avis sont donnés au paragraphe 5.1 du présent rapport.

Le porteur de projet a donc décidé de reconsidérer de façon substantielle l'occupation des sols (Plans masse du bâti et des aménagements paysagers). Les modifications apportées au projet initial concernent la prise en compte des corridors écologiques traversant le site. Pour ce faire, l'emprise au sol a été réduite en deux endroits : les deux bâtiments au nord du site (renommés lot 06), initialement séparés, ont été réunis et réduits, dans le but de laisser un passage libre suffisant entre le bâti et la limite de propriété et de préserver les continuités écologiques des espaces alentours (corridor nord).

Le bâtiment situé le plus à l'ouest (renommé lot 7) a été réduit dans sa partie sud-ouest afin de favoriser le corridor écologique en continuité avec les terrains voisins (corridor sud).

Compte tenu des modifications apportées au projet et aux mesures « E-R-C » qui ont été définies, la conformité du projet au regard du développement durable paraît acquise.

Quelques mesures de type « E-R-C » sont données ci-après, à titre d'exemple :

■ En phase travaux

Les eaux pluviales seront collectées et acheminées vers des zones de tamponnement étanches avant rejet dans le réseau public, avec la mise en place de réducteurs de pression.

La phase travaux donnera nécessairement un apport de trafic de poids lourds mais la gestion de la circulation aux abords de la zone de travaux sera mise en place avec une signalisation adaptée.

■ En phase d'exploitation

Le site bénéficiera de la création de places de parking en nombre suffisant, d'une « circulation douce » sur l'aire d'activités et de la mise en place d'une aire de covoiturage.

Le projet se propose de conserver une grande partie du terrain en espace naturel, soit un pourcentage de 67,5 %.

Les espaces verts créés en façade de la rue Toussaint Catros et en bordure sud du chemin des Boucheries permettront de rattacher les espaces naturels du site aux autres espaces existants.

3.2 Au regard des servitudes d'utilité publique

Les servitudes suivantes s'imposent au projet :

- les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac ;
- les servitudes radioélectriques contre les obstacles du même aérodrome ;
- les servitudes radioélectriques contre les obstacles du centre émission du Haillan.

Ainsi, la hauteur des constructions est limitée à moins de 13 mètres.

3.3 Au regard des documents d'urbanisme

Le terrain d'assiette du permis de construire représente une surface de 371.304 m², composée de 12 parcelles codifiées AZ 9 à 11 et AZ 33 à 41.

Le terrain se situe sur les zones US8-5, US5-5 et NG. L'emprise du projet, objet de cette demande, ne comprend pas la zone NG.

Le projet s'inscrit dans la volonté de développement du secteur en concertation avec Bordeaux Métropole et la commune du Haillan.

■ Emplacements réservés :

- un emplacement réservé de voirie concerné par la servitude P260 « élargissement de la rue Toussaint Catros entre l'avenue de Magudas et la commune de Mérignac ;
- un emplacement réservé T2240 pour la création d'un cheminement piétons et 2 roues entre l'avenue Marcel Dassault et l'avenue de Magudas.

■ Accès et desserte des bâtiments

Les accès au site se feront à partir de la rue Toussaint Catros, au niveau de l'entrée principale située à l'est et de la sortie au sud-est, utilisés antérieurement sur le site.

Les accès sont existants et aucun nouvel accès ne sera créé.

■ Stationnement des véhicules

Le projet est conforme aux normes de stationnement : il prévoit 870 places de parking.

Des espaces dédiés au stationnement des vélos seront sécurisés et couverts.

■ Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement intégreront des espaces plantés en pleine terre.

■ Patrimoine culturel et historique

Aucun site inscrit ou classé n'est localisé dans l'aire d'étude

■ Cadre de vie

Le site s'intègre dans un environnement naturel où se développe une zone d'activités.

Le terrain n'est pas localisé dans une zone bruyante malgré la présence d'un axe routier important et de l'aéroport à proximité. Le projet sera conforme aux prescriptions d'isolation acoustique pour les constructions dans les zones de bruit.

IV. Déroulement de l'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E18000182/33, le Président du tribunal administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur Francis CLERGUEROU en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête (Cf. annexe 1).

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté municipal n° AG 272/2020, en date du 15 septembre 2020 (Cf. annexe 2).

4.2 Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public

Publication dans les journaux

Les avis de publicité sont parus dans les journaux «Sud-Ouest» et dans « Les Echos judiciaires Girondins », respectivement aux dates du 18 septembre et du 9 octobre 2020 (cf. annexe 3).

Affichages

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis a été affiché sur les panneaux prévus à cet effet à la mairie du Haillan.

En complément, un avis d'enquête publique aux dimensions réglementaires a été affiché par le pétitionnaire à l'entrée principale et à la sortie du site.

La réalité de l'affichage a été vérifiée par le commissaire-enquêteur.

a. Information du public

Le dossier complet a été mis à disposition du public durant l'enquête publique à la mairie du Haillan ; il a pu également être consulté sur le site Internet ainsi que sur un poste informatique dédié, mis en place dans les locaux de la mairie.

b. Consultation du public

Un registre papier a été déposé au siège de l'enquête publique. La communication d'observations par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur a été rappelée et, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, le public a pu transmettre ses remarques à partir d'une adresse mail spécifique.

4.3 Composition et examen du dossier présenté à l'enquête publique

La demande d'autorisation de permis de construire comprend toutes les pièces réglementaires exigées par la réglementation, à savoir : la notice de présentation, le résumé non technique, l'étude d'impact initiale et le dossier modifié valant réponse à la MRAE.

Le dossier comprend également les avis suivants : La MRAE, La DDTM/Unité forêt, la DDTM/Service de l'Eau et de la Nature, la DGAC, la DRAC, le CNCE, Bordeaux Métropole/Service Droit des sols, le SDIS 33 et ENEDIS.

4.4 Permanences du commissaire-enquêteur

Quatre permanences ont été tenues à la mairie du Haillan : toutes les consignes et mesures sanitaires ont été mises en place pour recevoir le public dans un contexte de crise sanitaire.

Dates et horaires

Permanence 1 :	lundi 5 octobre de 09h30 à 12h00
Permanence 2 :	mercredi 21 octobre de 14h00 à 16h30
Permanence 3 :	Jeudi 29 octobre de 14h00 à 16h30
Permanence 4 :	vendredi 6 novembre de 14h00 à 16h30

4.5 Formalités de fin d'enquête

Le registre a été clôturé le 6 novembre, à l'issue de la dernière permanence.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé au pétitionnaire par voie numérique et postale le 7 novembre (Cf. annexe 4). Le porteur de projet a transmis un mémoire en réponse à la date du 17 novembre 2020 (Cf. annexe 5).

Le certificat d'affichage relatif à la consultation du public pour les travaux de défrichement ainsi que le certificat d'affichage relatif à l'enquête publique sont donnés en annexe 6.

Le rapport et conclusions ont été transmis à la mairie du Haillan et au Tribunal administratif de Bordeaux par voies numérique et postale le 13 novembre 2020.

V. Avis et observations recueillis

5.1 Avis de l'autorité environnementale (MRAE)

Remarque importante : il convient de souligner que toutes les remarques émises par l'autorité environnementale ont été prises en compte par le maître d'ouvrage : en effet, une révision du plan d'occupation des sols a été décidée afin de limiter l'impact sur l'environnement. Cette opération a nécessité une seconde consultation des services instructeurs et a généré un report de près de 2 années de l'enquête publique.

MRAE : expliciter la compatibilité du projet avec l'opération portée par Bordeaux Métropole.

MO : Le projet se situe dans la zone d'Opération d'Intérêt Métropolitaine (OIM) de Bordeaux Aéroport. Les objectifs de cette opération sont de nature économique et environnementale. Le projet s'inscrit dans cette volonté de développer cette zone tout en respectant les enjeux environnementaux. En effet, en s'implantant sur les anciennes emprises des bâtiments et des stationnements, le projet favorise une préservation des espaces en pleine terre et des espaces boisés existants. Le traitement paysager de la clôture contribuera à la future voie verte projetée sur le Chemin des Boucheries en limite sud du site. La façade de 350 m située sur la voie publique participera à la requalification de l'espace public : elle respectera la marge de recul imposée par le PLU.

MRAE : produire la cartographie des différentes continuités écologiques du secteur.

MO : Les bâtiments projetés ont été réduits afin de préserver la continuité écologique entre les landes humides de Catros et Capéran au nord-ouest du site et la zone de compensation situé au sud-est : ainsi la pointe sud-ouest de la zone bâtie a été largement réduite pour ne pas empiéter sur le corridor sud.

MRAE : préciser les modalités retenues pour éviter les pollutions des eaux de ruissellement des voiries et parkings vers le milieu récepteur.

MO : la totalité des eaux de toiture et de voirie est rejetée dans le réseau urbain ; pour les eaux de voiries et de parkings, des pentes et des caniveaux seront mis en place pour les diriger vers les réseaux, après être passées par un séparateur d'hydrocarbures.

MRAE : la modification de l'écoulement des eaux de surface peut perturber le fonctionnement hydraulique des zones humides : un suivi en phase de travaux et d'exploitation s'impose avec des mesures de compensations et de corrections.

MO : Le projet a été soumis à une déclaration « Loi sur l'eau » : il a été autorisé le 7 février 2018 par la DDTM. Un diagnostic des zones humides a été effectué caractérisant le sens d'écoulement des eaux. Il ressort que le projet n'entraîne aucun impact négatif. Toutefois, si l'on constatait l'assèchement des zones humides, le rejet des eaux de toiture pourrait alors être canalisé vers les fossés.

MRAE : approfondir l'évitement des secteurs sensibles.

MO : L'aire d'emprise du projet comprend un corridor écologique de la Trame Verte traversant les communes de Mérignac et du Haillan : il s'agit du corridor C1004 Aéroparc. Les continuités écologiques est-ouest relient les espaces naturels protégés formant un axe majeur dans la trame verte et bleue intercommunale : elle est constituée de l'Arboretum de Catros à l'ouest, des landes humides de Catros et Capéran et du site de compensation au sud-est qui résulte de mesures prises dans le cadre du projet Dassault-Aéroparc. Parmi les mesures spécifiques figure la réalisation de cheminements respectant au mieux la topographie des lieux et dans le but de limiter l'abattage d'arbres. En particulier, pour les landes humides de Catros et Capéran, il s'agit de préserver le caractère ouvert du site garantissant le maintien de l'habitat du Fadet des laïches et restaurer le fonctionnement des noues et des fossés. Concernant le défrichement, il est apparu nécessaire d'ouvrir certains milieux composés en grande majorité de saules et de bouleaux : cette opération permettra une recolonisation de l'espace créé au profit de la flore et d'offrir un habitat supplémentaire aux lépidoptères. Ainsi, si le parc boisé se situant à l'ouest du site est conservé en partie dans l'aménagement du projet, il devra cependant être éclairci : 19 arbres seront ainsi coupés - soit 1 arbre sur 3 - en prenant soin d'épargner ceux faisant fonction d'habitat pour les coléoptères et les chiroptères. Le bois mort restera sur place. En limite sud avec le terrain de THALES Avionics, se trouve une haie dense et haute qui devra être défrichée sur 100 mètres afin d'offrir une continuité de largeur suffisante entre les landes humides du site d'étude et le site de compensation existant. Ces éléments du projet ont fait l'objet d'un dossier de demande de dérogation pour les espèces et habitats protégés.

MRAE : souligner la présence d'un risque technologique pouvant concerner une partie des bâtiments (lot 6) et demande de précisions sur la prise en compte de ce risque.

MO : Ces risques sont engendrés par l'activité d'ARIANEGROUP au nord du site. Toutefois, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces risques : il convient de noter que l'emprise des bâtiments projetée est similaire à celle qui existait auparavant.

MRAE : souligner le manque d'ambition en ce qui concerne l'utilisation des énergies renouvelables

MO : l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments est envisagée ; la surface totale pourrait atteindre 20.000 m² pour une production annuelle de 4.000 MWh.

Le porteur de projet, dans le dossier produit en réponse à l'autorité environnementale, p.31, conclut en ces termes :

« La réduction des bâtiments projetés à l'ouest permet d'éviter de nouveaux secteurs à enjeux environnementaux forts et de préserver les continuités écologiques, ...ceci permet de conclure sur une prise en compte suffisante des milieux naturels ».

5.2 Avis des services instructeurs et des opérateurs

Références	Observations et avis
<p>Bordeaux Métropole Service Droit des Sols</p>	<p>Avis rendus successivement les 5 juillet 2019, 12 mars 2020 et 31 août 2020.</p> <p>Avis favorable assorti d'une prescription portant sur le respect des engagements dans le cadre de l'OIM.</p> <p>La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves devra être au moins égale à 15 cm ;</p> <p>L'emplacement réservé P260 correspond à la parcelle frappée d'alignement au droit de la Rue Toussaint Catros.</p> <p>L'assainissement : les eaux usées seront raccordées au réseau public. Les eaux pluviales seront stockées dans des noues étanches recueillant les eaux de 3 bassins versants. Les eaux de voiries seront stockées dans des structures réservoir avec rejet à débit limité dans le réseau existant recueillant les eaux de 3 bassins versants.</p> <p>L'eau potable : l'adduction à l'eau potable utilisera le branchement existant.</p> <p>La collecte des déchets : l'aire de collecte des déchets devra être ouverte sur le domaine public et en revêtement dur pour le déplacement des bacs.</p> <p>Le stationnement : le nombre de places de stationnement VL minimal est fixé à 203 pour les bureaux.</p> <p>La défense incendie : Issus de l'ancien site, 4 hydrants sont situés à moins de 200 mètres du projet ; la validation des équipements existants devra être donnée par le SDIS.</p>
<p>DDTM Service Agriculture, Forêt, Développement Rural</p>	<p>Lettre en date du 15 juillet 2020 : autorisation de défrichement.</p> <p>L'autorisation est donnée pour une surface de 2,0912 ha sous réserve de la réalisation de conditions de reboisement, à moins que le bénéficiaire s'en acquitte par le versement d'une indemnité d'un montant de 11.501 € au fonds stratégique de la forêt et du bois. Par ailleurs, il est rappelé l'obligation légale de débroussaillage dans un rayon de 50 mètres autour des futures constructions ainsi qu'autour des voies d'accès sur une largeur de 10 mètres.</p>
<p>DDTM Service de l'Eau et de la Nature</p>	<p>Lettre en date du 7 février 2019 : déclaration au titre de la Loi sur l'eau.</p> <p>L'autorisation de réalisation du projet est accordée au titre de la Loi sur l'Eau.</p>
<p>Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS)</p>	<p>Lettres en date du 17 janvier 2019 et du 1^{er} avril 2020.</p> <p>Avis favorable</p> <p>Il conviendra d'implanter à moins de 200 mètres des bâtiments au moins 3 hydrants avec un débit de 180 m³ en simultané sous une pression de 1 bar ; dans le cas contraire, il devra être implanté une réserve de 120 m³.</p> <p>L'avis comporte un rappel de normes anti-incendie pour les locaux à risques particuliers, le désenfumage et les dispositifs d'arrêt d'urgence des énergies.</p>

<p>Conseil National de la Protection et de la Nature (CNPN)</p>	<p>Avis favorable assorti des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les zones d'évitement doivent être gérées avec des mesures de compensation ; - les zones de compensation doivent posséder un statut pérenne nécessitant la reconnaissance d'une obligation passée entre le pétitionnaire et le gestionnaire ; - un plan de gestion comportant le suivi d'indicateurs doit être mis en place ; - un inventaire botanique est à réaliser en complément de celui réalisé durant des périodes inadéquates.
<p>Direction générale de l'Aviation civile (DGAC)</p>	<p>Lettres en dates du 11 janvier 2019 et du 6 mars 2020.</p> <p>Avis favorable</p> <p>Le projet présente des bâtiments d'une hauteur inférieure à 13 mètres et répond bien aux servitudes aéronautiques et radioélectriques imposées pour sa localisation.</p>
<p>Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)</p>	<p>Lettre en date du 10 février 2020.</p> <p>Avis favorable sans réserve.</p>
<p>ENEDIS</p>	<p>Lettres du 10 janvier 2019 et du 20 avril 2020.</p> <p>L'opérateur prend en compte l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 5.000 kVA triphasé et n'émet aucune réserve ; la longueur totale du raccordement est de 2.800 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération.</p>
<p>Mairie du Haillan Service d'hygiène communal et de santé</p>	<p>Lettre en date du 27 février 2020.</p> <p>Avis rendu dans le cadre de l'instruction du permis de construire.</p> <p>Avis favorable sous réserve de l'obtention de l'autorisation de défrichement.</p>
<p>Mairie du Haillan Service aménagement de l'espace public et paysager</p>	<p>Fiche en date du 10 décembre 2018.</p> <p>Avis rendu dans la cadre de l'instruction du permis de construire.</p> <p>Dossier conforme à la charte.</p>

5.3 Observations reçues au cours de l'enquête publique

5.3.1. Observations reçues au cours de l'enquête publique

On ne relève aucune observation inscrite sur le registre d'enquête, ni aucun courrier postal ou électronique à destination du commissaire-enquêteur.

5.3.2. Questions émises par le commissaire-enquêteur

Les questions inscrites dans le procès-verbal de synthèse ont été transmises au porteur de projet le 7 novembre. Le mémoire en réponse reçu est annexé au présent rapport.

- Le commentaire éventuel que soulève la réponse du pétitionnaire est développé dans la partie B du rapport intitulé « Conclusions et avis du commissaire enquêteur ».

Question n° 1

■ **A quel mode d'occupation les occupants des bâtiments du site seront-ils soumis ?**

Commentaire : Le porteur de projet ne précise pas dans son dossier si les futurs locaux sont mis à la disposition d'entreprises par contrat de location ou bien pouvant être possiblement mis en vente.

D'une formule à l'autre, la gestion du site – relativement conséquente au plan du suivi de l'environnement – s'en trouverait complexifiée.

Question n° 2

■ **A t'il été défini un type d'activités de services ou d'artisanat admissibles sur le site ?**

Commentaire : Par exemple, la présence d'établissements financiers ou bancaires, de caisses sociales et de retraites, de centres de formation... pourrait donner au site la qualification d'ERP, ce qui n'est pas initialement prévu, au regard des mesures de sécurité incendie.

Question n°3

■ **Quel mode de gestion du site, en phase d'exploitation, pour les bâtiments et les espaces naturels ?**

Commentaire :

a. Pour les bâtiments et leurs abords immédiats (voirie, parkings)

La gestion en phase d'exploitation recouvre l'entretien des bâtiments, la surveillance physique du site pour les accès, les mesures prévues pour la lutte contre la malveillance, les dégradations de clôtures pouvant être dues à des animaux sauvages, la lutte contre le stationnement irrégulier (vignette sur véhicule pour les « résidents »), etc.. Dans cette optique, une cellule locale de surveillance est-elle prévue pour assurer la sécurité incendie, la sécurité physique des accès, ainsi que l'intervention et le guidage des opérateurs devant intervenir en cas d'urgence, comme par exemple, à la suite de coupures de réseaux (mise à disposition de ladite cellule de l'ensemble des clés et/ou désignation d'un contact par entreprise en mesure d'intervenir en dehors des heures de bureau).

b. Pour les espaces naturels

La gestion en phase d'exploitation recouvre l'entretien des espaces boisés (dont l'opération annuelle de débroussaillage), la gestion de l'environnement telle que décrite dans le dossier de demande de permis de construire, au travers de suivi d'indicateurs, en vus de détecter de nouveaux impacts sur l'environnement nécessitant des mesures complémentaires.

Question n°4

- **Une fonction restauration du personnel sur site ne semble pas prévue.**

Commentaire : Mesurer l'Impact possible sur les déplacements hors du site et sur la lutte contre les structures de restauration non homologuées sur les lieux de travail (HSST).

Question n°5

- **Est-il prévu un durcissement des réseaux de télécommunication à l'intérieur des bâtiments ?**

Commentaire : Le porteur de projet ne maîtrise pas (n'a pas à connaître) la sensibilité propre liée à l'activité d'une entreprise opérant dans un bâtiment supposé partagé entre différents « locataires », situés dans un environnement industriel sensible (Aéroparc).

Le risque de compromission d'informations par rayonnement et/ou par conduction électromagnétique (par exemple sur les différents conduits de fluides au sein d'un même bâtiment) est réel. Dans le cas – vraisemblable – d'absence de normes prévues dans le cahier des charges, une clause d'avertissement devrait apparaître dans le contrat de location afin que l'occupant prenne lui-même les dispositions qui s'imposent à son activité (i. g. matériels d'extrémités « paradisés »).

Question n°6

- **Localisation du local technique pour le raccordement et la desserte intérieure du réseau de télécommunications**

Commentaire : Compte tenu du nombre d'utilisateurs sur le site, la construction d'un local technique semble s'imposer. La question porte sur sa localisation sur le site.

Question n°7

- **Quel est le traitement prévu pour les eaux incendie ?**

Commentaire : Le porteur de projet ne peut maîtriser toutes les informations relatives au stockage éventuel de matériaux ou de fluides des entreprises situées sur le site ; en conséquence, les eaux d'extinction incendie seront vraisemblablement polluées : ces eaux nécessiteraient un traitement différencié des eaux de pluie.

Le commissaire enquêteur Francis CLERGUEROU

A Bordeaux, le 19 novembre 2020



PARTIE B

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I. Conclusions du commissaire enquêteur

- Vu la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et le décret 85-453 du 23 avril 1985 ;
- Vu le Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Vu l'Arrêté du 24 avril 2012 du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, fixant les caractéristiques et les dimensions d'affichage de l'avis public ;
- Vu l'Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017 relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'environnement relativement aux études d'impact (articles R122-1 à R122-14) ;
- Vu la demande de permis de construire déposée par la SCI ALESRAA LE HAILLAN ;
- Vu l'avis de l'Autorité environnementale en date du 20 février 2019 ;
- Vu la Décision du Président du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 26 décembre 2018 ;
- Vu l'Arrêté municipal relatif à l'organisation de l'enquête publique en date du 15 septembre 2020.

1.1 Concernant le bien-fondé du projet et le choix du site

Faisant suite aux observations émises par l'Autorité environnementale, les plans masse ont été modifiés : l'emprise au sol se réduit à 6 bâtiments d'activités représentant une surface totale de 53.544 m² en rez-de-chaussée et de 2.758 m² en mezzanine ainsi que 4 bâtiments à dominante de bureaux pour une surface de 6.104 m².

■ Le bien-fondé au regard du plan d'aménagement prévu dans le secteur.

Le projet situé à l'emplacement de l'ex-site de THALES, est concerné par l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) « Bordeaux Aéroport ». La communauté urbaine « Bordeaux Métropole » dispose en effet d'un plan d'aménagement d'ensemble qui constitue un référentiel pour le développement de projets immobiliers. Le dossier présenté est en cohérence avec ce document :

- en s'implantant sur les anciennes emprises des bâtiments, il favorisera une préservation des espaces de pleine terre et des espaces boisés existants ;
- l'aménagement de la clôture, au sud de la parcelle, s'intégrera dans le projet de réalisation d'une voie verte³ ;
- les bâtiments donnant sur la voie publique, à l'est du site, contribueront à la requalification de la voie publique⁴.

³ Bordeaux Métropole prévoit de développer une voie verte au sud du terrain d'étude. Afin d'inscrire le projet dans ce cadre, la limite de propriété sera aménagée.

⁴ La rue Toussaint Catros fait l'objet d'une étude de restructuration générale pour la création du Boulevard Technologique.

■ **Le bien-fondé au regard des risques naturels recensés dans la zone d'étude.**

Le site est concerné par un risque faible de remontée de nappe, de retrait-gonflement des argiles et de risque sismique.

■ **Le bien-fondé sous l'angle socio-économique**

Durant la phase des travaux le projet sera générateur d'emplois et d'activités pour les entreprises et commerces du secteur. En phase exploitation, le projet permettra la réhabilitation du site aujourd'hui inexploité et permettra la création d'emplois.

Le projet de la société ALESRAA est conforme aux prescriptions du PLU de la commune du Haillan et compatible avec l'OIM « Bordeaux Aéroparc ».

1.2 Concernant les mesures prises pour l'environnement

Le site est une friche industrielle anciennement développée pour les besoins spécifiques de Thalès et il possédait des bâtiments et des enrobés amiantés rendant l'emprise difficilement valorisable en l'état.

La zone d'implantation est traversée par un continuum biologique (C1004), reliant les espaces naturels situés à proximité : le porteur de projet a privilégié l'évitement de la partie ouest du site d'implantation qui concentre les enjeux les plus forts. Les zones humides représentant une surface de 8,02 ha dont 315 m² sont directement concernées par le projet.

La synthèse des incidences fortes du projet en phase d'exploitation sur les enjeux écologiques et sur les espèces protégées sont rappelés ci-après :

- dégradation des zones humides ;
- risque de destruction de chiroptères par collision ou dérangement ;
- dérangement des amphibiens ;
- dérangement du Fadet des Laïches lié à l'éclairage nocturne.

L'étude effectuée dénombre 47 espèces inscrites dans la demande de dérogation.

➔ Le dossier démontre l'absence de solution alternative ainsi que la notion d'intérêt public majeur accordée à ce projet.

**Afin d'assurer un état de conservation favorable à la flore et à la faune présentes sur le site, le porteur de projet s'est engagé à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront complétées par des mesures de suivi pour contrôler l'efficacité des dispositions prises : le projet ne présente pas de nuisances pour le maintien de la population des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.
Le projet répond aux exigences rappelées par l'Autorité environnementale.**

1.3 Concernant le mémoire en réponse du porteur de projet

Le mémoire en réponse a été adressé par voie numérique au commissaire enquêteur le 17 novembre 2020 ; une copie a été transmise par la poste à la mairie du Haillan.

Le document répond à l'ensemble des questions posées.

Le lecteur pourra se reporter au mémoire en réponse donné à l'annexe 5 jointe à ce rapport.

Question n°1 : quel sera le mode d'occupation des bâtiments du site.

Résumé de la réponse : la stratégie de commercialisation n'est pas encore figée à ce stade ; la voie de contrats de location est toutefois privilégiée. Par ailleurs, une Obligation réelle environnementale (ORE) pour l'ensemble des parcelles est en cours de rédaction.

Commentaire : il est pris acte de la réponse donnée.

Question n°2 : quel type d'activités de services ou d'artisanat est-il prévu sur le site

Résumé de la réponse : il n'est pas défini de type particulier d'activités en dehors du respect de définition des destinations du règlement d'urbanisme.

Commentaire : il est pris acte de la réponse donnée.

Question n°3 : quel est le mode de gestion du site prévu en phase d'exploitation

Résumé de la réponse : tous les sites du maître d'ouvrage font l'objet d'un contrat cadre géré par la société Cushman & Wakefield ; un exploitant pourrait être mis en place sur le site.

Commentaire : il est pris acte de la réponse donnée.

Question n°4 : une fonction restauration du personnel sur site ne semble pas prévue.

Résumé de la réponse : une zone pour vente ambulante est prévue sur le site ; l'implantation d'une restauration dans l'un des bâtiments de bureaux est toutefois envisageable.

Commentaire : il est pris acte de la réponse donnée.

Question n°5 : est-il prévu un durcissement des réseaux de télécommunication

Résumé de la réponse : ce point pourra être abordé avec les services de Bordeaux Métropole mais cette question de sécurité relève avant tout de l'action des entreprises auprès de leurs opérateurs de télécommunication.

Commentaire : il est pris acte de la réponse donnée.

Question n°6 : est-il prévu un local technique pour le raccordement télécommunications

Résumé de la réponse : un local sera intégré lors de la poursuite des études du projet.

Commentaire : il est pris acte de la réponse donnée.

Question n°7 : quel est le traitement prévu pour les eaux incendie

Résumé de la réponse : en l'absence ICPE, le projet ne prévoit pas de traitement particulier pour les eaux incendie.

Commentaire : La prise en compte des eaux souillées incendie obligerait à la mise en place d'un système de vannes de confinement pour les eaux polluées permettant d'obturer le réseau et de diriger les flux vers un bassin de rétention.

Il est regrettable que cet aspect ne soit pas pris en compte au stade d'une étude prospective, compte tenu du coût engendré par une réalisation ultérieure d'autant que, à la différence d'un site géré de manière individuelle par plusieurs propriétaires, le présent projet se situe sur une unité foncière fermée, avec d'hypothétiques artisans pouvant détenir toutes sortes de stocks de marchandises.

1.4 Concernant la qualité du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été élaboré au profit du maître d'ouvrage avec le concours de CBRE Design et Project et de CBRE Développement durable. L'agence FRANC Architecture a assuré la maîtrise d'œuvre pour l'architecture de l'ensemble du site bâti. Le bureau QCS Services a produit les études environnementales avec l'intervention d'un ingénieur écologue de la société ECR Environnement.

La qualité du dossier s'appuie sur l'examen des 6 critères d'évaluation suivants :

a. Critère de lisibilité

Lisibilité	<i>Critère permettant d'évaluer si le document stipule des règles et des mesures correctement décrites, documentées et référencées pour un public non expert mais ayant toutefois pris connaissance de l'ensemble du dossier mis à disposition</i>	
-------------------	--	--

La bonne compréhension du projet passe nécessairement par une représentation cartographique : de nombreuses illustrations, photomontages et plans accompagnent le développement de chaque chapitre.

➔ Le document, dans son ensemble, offre une très bonne lisibilité.

b. Critère de complétude

Complétude	<i>Critère permettant d'apprécier si le document balaie le spectre complet du domaine étudié tant dans les différentes composantes à analyser que dans la précision qui peut en être donnée</i>	
-------------------	---	--

Le paragraphe portant sur la gestion des eaux, se décompose assez logiquement entre les eaux pluviales et les eaux usées avec la conception de plusieurs noues faisant office de réceptacles réparties autour des bâtiments. L'étude aurait toutefois mérité de prendre en compte le traitement prévu pour les eaux incendie.

➔ Le document couvre globalement l'ensemble des caractéristiques devant être décrites.

c. Critère de sincérité

Sincérité	<i>Critère permettant d'apprécier si la règle ou la mesure exigée est donnée selon une description complète n'omettant pas de spécifier les servitudes connexes qu'elle pourrait entraîner</i>	
------------------	--	--

➔ Le dossier présenté n'accuse pas d'omission majeure relevant de ce critère.

Dans le dossier complémentaire produit en réponse à l'autorité environnementale, le pétitionnaire a revu l'emprise au sol des bâtiments pouvant porter atteinte aux couloirs écologiques et il a clarifié les mesures « E-R-C » à prendre. Le dossier d'enquête publique est donc enrichi des informations complémentaires transmises.

d. Critère de faisabilité

Faisabilité	<i>Critère permettant d'apprécier si le document décrit des règles et des mesures pouvant être facilement mises en œuvre avec les moyens locaux</i>
--------------------	---

- ➔ Le savoir-faire du maître d'ouvrage et des bureaux qui ont élaboré le dossier dans leur domaine d'activité propre est notoire, vérifiable et, de fait, ne peut être mis en doute.

e. Critère de pertinence

Pertinence	<i>Critère permettant de vérifier si la règle est adaptée à la situation décrite</i>
-------------------	--

Les principales mesures prévues pour la réalisation du site répondent aux exigences exprimées par les services instructeurs ; elles sont conformes au PLU de la commune du Haillan et compatibles avec l'OIM « Bordeaux Aéroparc » ; elles intègrent les servitudes radioélectriques et les emplacements réservés pour l'élargissement de la voirie.

Les mesures prennent en compte les zones d'habitats sensibles, mettant l'accent sur le traitement des eaux de pluie, un plan interne de circulation douce, une intégration harmonieuse du site par rapport au développement prévu du secteur environnant. Par ailleurs, l'architecture du site s'appuie sur les accès réseaux et voirie qui existaient précédemment.

- ➔ Les mesures envisagées s'affichent en adéquation avec la réglementation et les contraintes imposées ; le fait de savoir si la mesure de précaution ou la mesure curative contient le phénomène redouté relève du critère suivant.

f. Critère de suffisance

Suffisance	<i>Critère permettant d'apprécier si la règle ou la mesure énoncée est efficace pour couvrir la totalité du phénomène redouté.</i>
-------------------	--

▶ La structure et les modalités de gestion du site en phase d'exploitation ne sont pas précisées tant dans l'organisation que dans les moyens à mettre en œuvre : cette question demeure primordiale pour la sécurité des biens et des personnes travaillant sur le site. Partant, si les critères de suivi écologique sont évoqués, les conditions de leur application - tout particulièrement pour le contrôle des mesures correctives à prendre - font défaut.

▶ Concernant la sécurité incendie, les matériaux divers provenant de stockages potentiels dans les ateliers sont susceptibles de générer des fumées denses pouvant entraîner des effets toxiques. L'absence de citation⁵ des effets toxiques d'un incendie est relevée, tout particulièrement pour le personnel travaillant sur le site. Les eaux incendie ne bénéficient pas d'un traitement particulier.

▶ Concernant les réseaux de communications électroniques, aucune description (ou caractéristiques) du schéma interne prévu sur le site n'est donnée.

⁵ Le terme de « citation » employé ici est à distinguer du concept de « modélisation et de quantification du phénomène redouté » relevant d'une étude de danger qui n'est pas prescrite pour ce projet ; il convient par ailleurs de prendre en compte que, à ce stade du dossier, on ne connaît pas l'identité et les activités des entreprises s'établissant sur le site. Toutefois, en régime nominal d'exploitation, cette question devrait pouvoir être prise en compte.

g. Appréciation générale sur le dossier d'enquête publique

Le dossier respecte la composition édictée par la réglementation.

Le dossier est complet et bien présenté : l'ajout de compléments ci-avant évoqués, tout particulièrement pour la gestion du site en phase d'exploitation permettrait une meilleure compréhension de l'efficacité des mesures à prendre en mode dégradé (e.g. la modification de l'écoulement des eaux de pluie vers les zones humides).

Par ailleurs, la prise en compte du traitement des eaux incendie viendrait renforcer la crédibilité de la lutte contre les pollutions au même titre que les mesures prévues pour les eaux pluviales, la collecte des déchets, le mode de circulation interne.

Le rapprochement ultérieur avec le SDIS 33 pourrait s'avérer opportun afin de définir les mesures de précaution à prendre pour l'évacuation des locaux en cas de sinistre majeur.

➔ Le dossier présenté est, dans son ensemble, de bonne qualité.

Il convient, en particulier, de relever l'effort majeur qui a été consenti par le porteur de projet pour réviser son dossier à la suite des remarques émises par la MRAE : en effet, si la réglementation oblige désormais le pétitionnaire à faire réponse à l'autorité environnementale, il est peu courant d'observer, au-delà des échanges épistolaires, des modifications substantielles sur le terrain. Cette remise à plat du dossier a eu pour incidence le report de l'enquête publique de presque deux années.

1.5 Concernant le déroulement de l'enquête publique

Sur la procédure

L'enquête publique d'une durée de 33 jours consécutifs s'est déroulée sans incident.

Son ouverture a été portée à la connaissance de la population par voie de presse, d'affichage sur les abords du site et par publication de l'information sur les panneaux de la mairie du Haillan. Le site informatique communal a également diffusé toute l'information utile et une adresse internet a été mise en place pour le recueil d'observations en complément du registre d'enquête. Le dossier mis à la disposition du public est complet et correspond aux exigences techniques et réglementaires. La disposition du local retenu pour les permanences était adaptée à la réception du public. Des échanges ont été établis durant toute l'enquête publique entre le pétitionnaire et la commissaire-enquêteur.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis le 7 novembre 2020.

Sur la participation du public

La population ne s'est pas mobilisée pour ce projet.

Le secteur, à vocation industrielle, ne comporte aucune habitation proche susceptible de subir des nuisances particulières (bruit, odeurs...).

Avis du commissaire enquêteur

Considérant :

- que le site, implanté au sein d'une zone industrielle, ne comporte aucune extension de surface ;
- que l'étude d'impact prend en compte l'ensemble des enjeux environnementaux ;
- que les eaux pluviales seront évacuées après traitement de pollutions éventuelles ;
- que les besoins en volume des noues de rétention ont été calculés pour prendre en compte le nouveau site à créer ;
- que le site n'est soumis à aucun risque naturel de niveau fort ou moyen ;
- que le projet est conforme au PLU communal et compatible avec l'OIM « Bordeaux Aéroparc » ;

Et, compte tenu :

- des modifications au projet apportées par le pétitionnaire en réponse à l'Autorité environnementale ;
- des avis favorables donnés par les personnes publiques associées ;
- du caractère régulier de l'enquête publique ;
- des observations du commissaire enquêteur dans le présent rapport ;

Je soussigné Francis CLERGUEROU, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux, émets :

UN AVIS FAVORABLE

à la demande d'autorisation de permis de construire pour un parc d'activités mixte
sur la commune du HAILLAN

Cet avis est toutefois assorti des recommandations suivantes :

- préciser le mode de gestion du site en régime d'exploitation garant d'un bon suivi, tout particulièrement pour ce qui concerne les mesures correctives à prendre pour la protection de l'environnement ;
- prévoir, au stade d'une étude, un mode de traitement des eaux incendie et définir les mesures de précaution à prendre en cas de sinistre majeur avec l'appui du SDIS 33.

Fait à BORDEAUX le 19 novembre 2020

Le commissaire-enquêteur Francis CLERGUEROU



Annexes

Document n°1 :

Décision du Tribunal administratif de BORDEAUX pour la désignation du commissaire enquêteur

Document n°2 :

Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

Document n°3 :

Publication dans les journaux (4)

Document n°4 :

Procès-verbal de synthèse

Document n°5 :

Réponse du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse

Document n°6 :

Certificats d'affichage (2)