

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le 13 MAI 2013

Mission Connaissance et Évaluation

**Extension du centre commercial Leclerc
Commune d'Arès
(Gironde)**

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

Avis 2013-044

Localisation du projet : Commune d'Arès
Demandeur : SCI la Montagne / Ares Expansion
Procédure : Permis de construire (n° PC 033 011 13 K0001)
Date de saisine de l'autorité environnementale : 14 mars 2013
Date de consultation de l'agence régionale de santé : 21 mars 2013

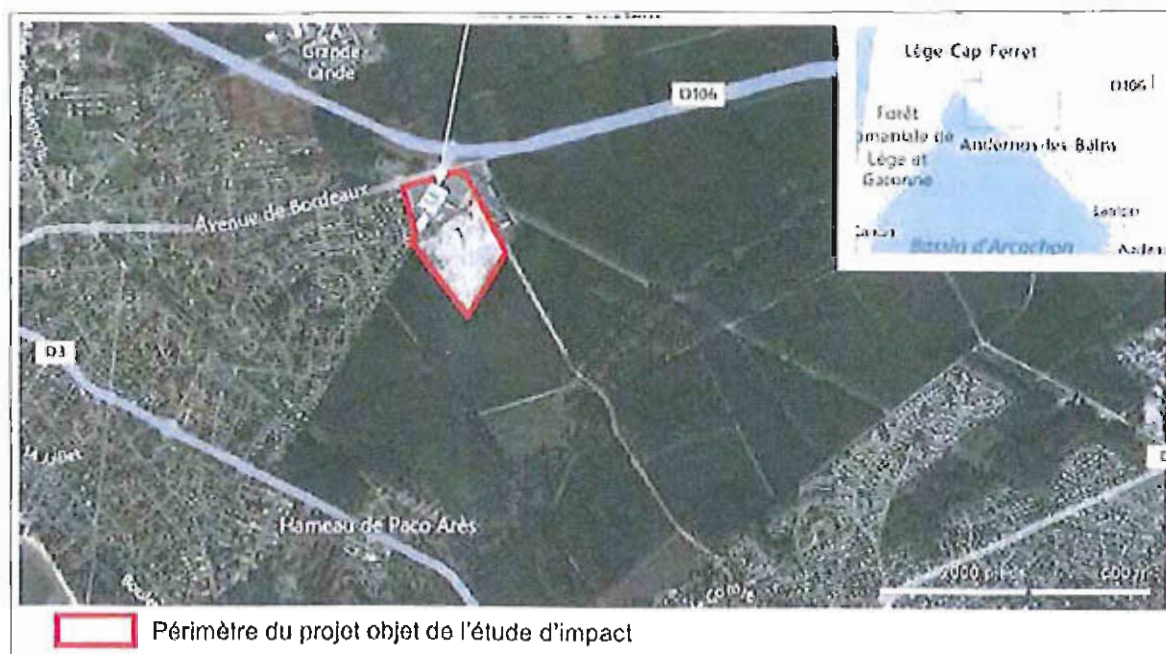
Principales caractéristiques du projet

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur la reconstruction du centre commercial Leclerc situé sur la commune d'Arès, à l'intersection de l'avenue de Bordeaux et de la route départementale 106.

Le projet prévoit de regrouper pour une majeure partie sous un même toit diverses unités commerciales de tailles variables. Un espace jardinerie et produits biologiques est par ailleurs prévu d'être réalisé en le dissociant de l'ensemble. Les aires de stationnement seront pour la majeure partie implantées sous le bâtiment. Une partie du stationnement (d'une capacité voisine de 400 places), extérieure au bâtiment, sera implantée en façade Nord.

Les objectifs affichés par le pétitionnaire sont de moderniser le site vieillissant et de doter le secteur Nord du Bassin d'Arcachon d'un pôle commercial structuré.

La localisation et le plan du projet sont présentés ci-après :



Localisation du projet - Cartographie extraite de l'étude d'impact



Plan du projet - Cartographie extraite de l'étude d'impact

Le projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique n°36 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Le présent avis est établi dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

En remarque, ce projet a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale en date du 3 août 2012, auquel il sera fait référence dans les paragraphes suivants.

Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet d'aménagement du nouveau centre commercial, objet du présent avis, est réalisé dans l'objectif de moderniser le site vieillissant et de doter le secteur Nord du Bassin d'Arcachon d'un pôle commercial structuré. Le projet intègre plusieurs mesures visant à limiter les consommations énergétiques, s'accompagne de la mise en œuvre d'aménagements paysagers favorisant l'insertion du projet dans le paysage et intègre par ailleurs plusieurs aménagements favorisant les circulations douces.

Il convient de noter que ce projet a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale en date du 3 août 2012 qui avait conclu à la nécessité d'approfondir les points suivants :

- le traitement de la pollution des sols présente au niveau de l'ancienne station service,
- le traitement des nuisances sonores par rapport aux habitations riveraines,
- le traitement des eaux pluviales ruisselées.

Depuis, l'étude d'impact a été complétée, avec notamment :

- la réalisation d'un dossier de cessation d'activité de l'ancienne station-service en novembre 2012,
- la réalisation d'une étude acoustique en novembre 2012,
- un avis d'expert hydraulique et hydrogéologique en février 2013.

Ces compléments, figurant en annexe du dossier répondent globalement aux observations soulevées dans l'avis de l'autorité environnementale en date du 3 août 2012. Toutefois le dossier mériterait de faire l'objet, d'une part d'un complément d'explications concernant la conclusion de l'avis d'expert hydraulique et hydrogéologique en date de février 2013 et figurant en annexe de l'étude d'impact, et d'autre part de justifier l'absence de mesures s'attachant à traiter la problématique des sols pollués à la source.

Enfin, d'une manière générale, il est relevé la pertinence des mesures d'évitement, de réduction et de compensation intégrées dans le projet. Il conviendrait toutefois d'apporter quelques compléments pour faciliter l'application de l'article R122-14 du Code de l'environnement concernant l'obligation d'indiquer les mesures et le suivi dans les décisions d'autorisation.



Avis détaillé

I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale est conforme aux dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

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

II.1 Analyse du résumé non technique

L'étude d'impact comprend un résumé non technique qui n'appelle pas d'observations particulières.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde successivement le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain et le paysage.

Concernant le **milieu physique**, il est noté que le projet s'implante sur une parcelle d'une surface voisine de 12,5 ha, anciennement boisée et défrichée à ce jour. Les études ont permis de mettre en évidence la présence de la nappe des « Landes Aquitaine Occidentale » peu profonde et vulnérable, et constituant le milieu récepteur des écoulements d'eau du site d'implantation (absence de cours d'eau). Des investigations de sols ont par ailleurs mis en évidence la présence de sols pollués au niveau de l'ancienne station-service, dont une partie a été excavée et fait l'objet d'un traitement biologique.

Concernant le **milieu naturel**, il est noté que le projet s'implante à proximité de plusieurs sites Natura 2000, dont le bassin d'Arcachon situé à environ 1,5 km. Plusieurs investigations de terrains ont été réalisées au niveau du site du projet. Les enjeux faune et flore au niveau de l'emprise du projet restent limités (terrain défriché, mis à nu et clôturé).

Concernant le **milieu humain et le paysage**, il est noté que le projet, situé en entrée de ville, s'implante à proximité immédiate d'une zone d'habitat. Le site n'est pas concerné par un périmètre de protection portant sur le patrimoine ou le paysage. En terme de risque, le projet s'implante à proximité d'une forêt représentant une source potentielle de départ de feux.

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

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent les thématiques du milieu physique, du milieu naturel, et du milieu humain.

Au préalable, il convient de rappeler que l'avis de l'autorité environnementale en date du 3 août 2012 et portant sur une version précédente de l'étude d'impact, avait conclu à la nécessité d'approfondir les points suivants :

- le traitement de la pollution des sols présente au niveau de l'ancienne station service
- le traitement des nuisances sonores par rapport aux habitations riveraines
- le traitement des eaux pluviales ruisselées

Concernant le **traitement de la pollution des sols présente au niveau de l'ancienne station service**, il est noté que cette dernière a fait l'objet d'un dossier de cessation d'activité en date du 13 novembre 2012 et figurant en annexe de l'étude d'impact. Il est noté que les terres polluées excavées en octobre 2011 font l'objet d'un traitement biologique, associé à un suivi de dépollution. Il est en revanche noté que toutes les terres polluées n'ont pas pu être extraites du site, ce qui constitue un risque de pollution de la nappe. Il est également noté en page 80 que la nappe est localement impactée (xylènes et hydrocarbures) au niveau de l'emplacement de l'ancienne station. Il est relevé l'engagement du pétitionnaire de réaliser un suivi semestriel de la qualité de la nappe

souterraine au droit du site, respectant scrupuleusement un prélèvement en haute eau et un autre en basse eau avec envoi du compte-rendu d'analyses à l'inspection des ICPE. Toutefois, au-delà du suivi de la pollution éventuelle de la nappe, qui est localement avérée au niveau de l'ancienne station, l'autorité environnementale considère qu'il convient de justifier l'absence de mesures s'attachant à traiter cette problématique à la source. A cet égard, les modalités d'une dépollution à la source et le coût associé mériteraient d'être étudiés.

Concernant le **traitement des nuisances sonores par rapport aux habitations riveraines**, il est noté que l'étude d'impact intègre une étude acoustique réalisée en novembre 2012 s'attachant à identifier l'impact du projet notamment au niveau des premières habitations riveraines. Le projet intègre des mesures permettant de limiter les nuisances sonores. Il convient toutefois de compléter l'étude par la présentation des modalités de suivi de l'ambiance sonore du site après réalisation des travaux pour confirmer les résultats issus de la modélisation.

Concernant le **traitement des eaux pluviales ruisselées**, il est noté que l'étude intègre en pages 56 et suivantes une analyse approfondie des milieux aquatiques et de la ressource en eau susceptibles d'être affectés par le projet. Le principe de gestion des eaux pluviales finalement retenu est celui de l'infiltration sur le site avec réalisation de bassins de rétention conformément aux préconisations du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA). Il est toutefois noté que le dossier s'accompagne d'un avis d'expert hydraulique et hydrogéologique en date de février 2013, figurant en annexe de l'étude d'impact et dont la conclusion reste assez réservée en évoquant en particulier la nécessité de réaliser une modélisation hydrodynamique. Ce point mériterait de faire l'objet d'une explication dans le dossier. Concernant la gestion des eaux usées, le projet prévoit la création d'un réseau séparatif du réseau d'eau pluviale raccordé au réseau existant, raccordé lui-même à la station d'épuration de Biganos.

Enfin, d'une manière générale, concernant l'ensemble **des mesures d'évitement, de réduction et de compensation** intégrées dans le projet, il est relevé la pertinence de ces dernières, qui font l'objet d'une présentation synthétique en page 188 du dossier. A cet égard, il est rappelé que conformément aux nouvelles dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner :

- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation,
- les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

Ainsi, et afin de faciliter la mise en application de ces dispositions, il convient de compléter la présente étude en intégrant :

- une présentation des modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement ou de la santé humaine, du suivi de la réalisation des mesures et du suivi de leurs effets,
- une proposition d'échéancier pour la réalisation d'un ou de plusieurs bilans.

Dans le cadre du suivi des effets, au regard des enjeux mis en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, il conviendra d'apporter un soin tout particulier au suivi de la qualité des eaux souterraines, notamment à proximité de l'ancienne station-service, ainsi qu'au suivi de l'ambiance sonore du site, notamment à proximité des habitations riveraines.

II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude intègre une présentation du projet ainsi qu'une esquisse des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu.

Il est noté que l'objectif affiché est de remplacer le centre commercial existant vieillissant par un nouveau centre commercial moderne adapté à la zone de chalandise, inséré de manière plus harmonieuse dans l'environnement et permettant de limiter l'évasion commerciale vers la Communauté Urbaine de Bordeaux génératrice notamment de déplacements motorisés.

Il est relevé que le projet intègre plusieurs dispositions techniques présentées en page 30 et suivantes s'attachant à maîtriser et limiter les consommations énergétiques, ce qui va dans le sens de la préservation de l'environnement. Le projet intègre par ailleurs la mise en œuvre de panneaux

photovoltaïques sur une surface de l'ordre de 1 500 m² avec l'objectif affiché de favoriser ainsi le développement des énergies renouvelables. Il convient néanmoins de souligner que cette surface de 1 500 m² représente seulement 2,9 % de l'emprise au sol du bâtiment principal (dont la surface est voisine de 51 224 m²), et seulement 1,2 % de la superficie de l'emprise totale du projet (voisine de 125 000 m²). L'autorité environnementale estime qu'il aurait été souhaitable de proposer un projet plus ambitieux sur cette thématique, d'autant que les toitures ou les parkings de centres commerciaux se prêtent particulièrement bien au développement du photovoltaïque en site artificialisé.

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

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

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

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

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

Le projet d'aménagement du nouveau centre commercial, objet du présent avis, est réalisé dans l'objectif de moderniser le site vieillissant et de doter le secteur Nord du Bassin d'Arcachon d'un pôle commercial structuré. Le projet intègre plusieurs mesures visant à limiter les consommations énergétiques, s'accompagne de la mise en œuvre d'aménagements paysagers favorisant l'insertion du projet dans le paysage et intègre par ailleurs plusieurs aménagements favorisant les circulations douces.

Il convient de noter que ce projet a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale en date du 3 août 2012 qui avait conclu à la nécessité d'approfondir les points suivants :

- le traitement de la pollution des sols présente au niveau de l'ancienne station service,
- le traitement des nuisances sonores par rapport aux habitations riveraines,
- le traitement des eaux pluviales ruisselées.

Depuis, l'étude d'impact a été complétée, avec notamment :

- la réalisation d'un dossier de cessation d'activité de l'ancienne station-service en novembre 2012,
- la réalisation d'une étude acoustique en novembre 2012,
- un avis d'expert hydraulique et hydrogéologique en février 2013.

Ces compléments, figurant en annexe du dossier répondent globalement aux observations soulevées dans l'avis de l'autorité environnementale en date du 3 août 2012. Toutefois le dossier mériterait de faire l'objet, d'une part d'un complément d'explications concernant la conclusion de l'avis d'expert hydraulique et hydrogéologique en date de février 2013 et figurant en annexe de l'étude d'impact, et d'autre part de justifier l'absence de mesures s'attachant à traiter la problématique des sols pollués à la source.

Enfin, d'une manière générale, il est relevé la pertinence des mesures d'évitement, de réduction et de compensation intégrées dans le projet. Il conviendrait toutefois d'apporter quelques compléments pour faciliter l'application de l'article R122-14 du Code de l'environnement concernant l'obligation d'indiquer les mesures et le suivi dans les décisions d'autorisation.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH