



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bourgogne-Franche-Comté**

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Bourgogne-Franche-Comté  
sur le projet d'aménagement du quartier du pont des tanneries  
sur la commune de Dijon (21)**

n°BFC-2020- 2608

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La société LINKCITY NORD EST a sollicité une demande d'autorisation environnementale pour le projet d'aménagement du quartier du pont des tanneries sur la commune de Dijon dans le département de Côte d'Or (21). Au titre de la nomenclature « loi sur l'eau », la nouvelle installation entraîne une demande d'autorisation au titre des rubriques 3.1.2.0. et 3.2.2.0.

En application du code de l'environnement<sup>1</sup>, le présent projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale consiste à prendre en compte l'environnement tout au long de la conception du projet. Elle doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet et à l'importance des impacts de ce dernier. Cette démarche est restituée dans une étude d'impact qui est jointe au dossier de demande d'autorisation. Le dossier expose notamment les dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Ce dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui porte sur la qualité de l'étude d'impact ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il comporte une analyse du contexte du projet, du caractère complet de l'étude, de sa qualité, du caractère approprié des informations qu'elle contient. L'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet et à éclairer le public, il constitue un des éléments pris en compte dans la décision d'autorisation.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), via la DREAL, a été saisie du dossier pour avis.

Les modalités de préparation et d'adoption du présent avis sont les suivantes :

La DREAL a transmis à la MRAe de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) un projet d'avis en vue de sa délibération.

Cet avis a été élaboré avec la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) et de la direction départementale des territoires (DDT) de Côte d'Or.

Au terme de la réunion de la MRAe de BFC du 8 septembre 2020, en présence des membres suivants : Monique NOVAT (présidente), Joël PRILLARD, Hervé RICHARD, Aurélie TOMADINI, Bernard FRESLIER, l'avis ci-après est adopté.

*Nb : En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans leurs activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause leur impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

Cet avis, mis en ligne sur le site internet des MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>), est joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

1 articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement issus de la transposition de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

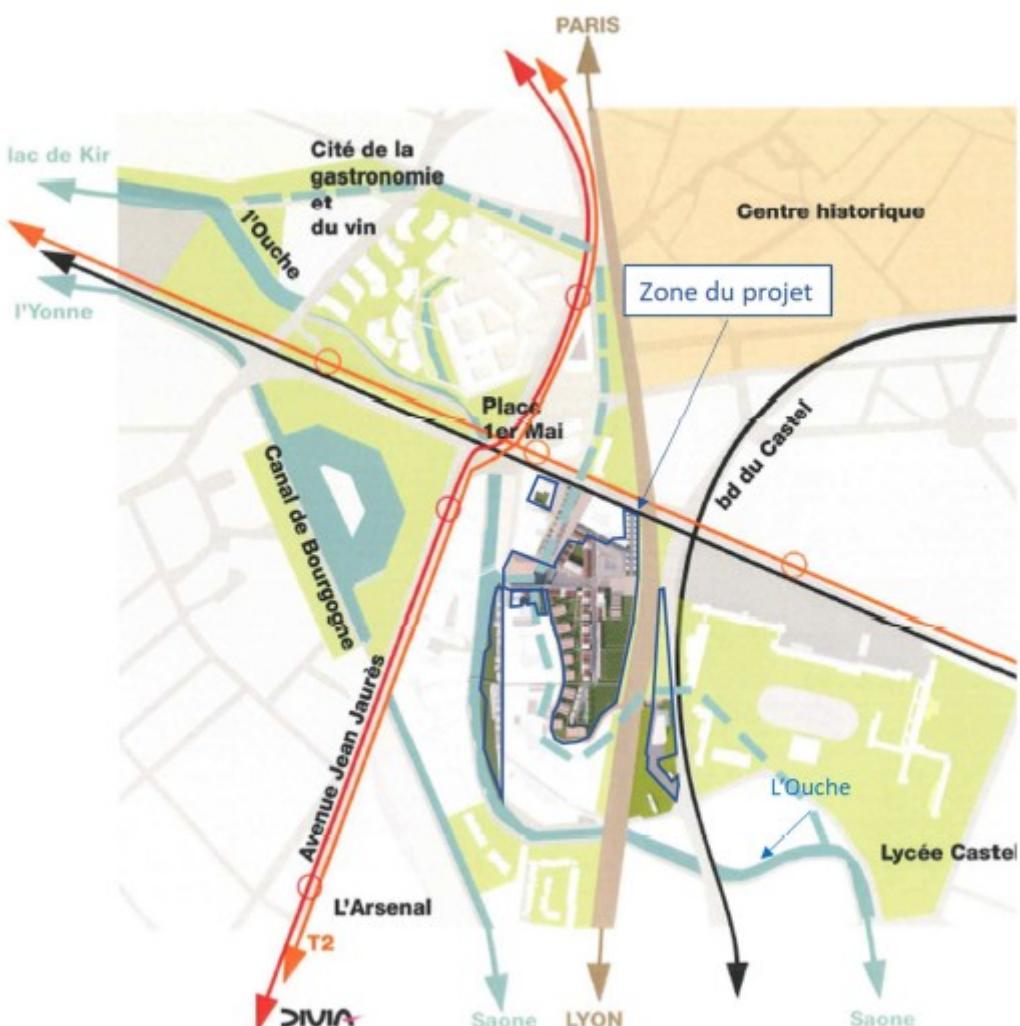
## 1- Contexte et présentation des principales caractéristiques du projet

Le projet d'aménagement du quartier du pont des tanneries à Dijon, dénommé « Bruges II », consiste en la reconversion des anciens faubourgs de l'Ouche à la limite sud de l'ancienne ville médiévale, à proximité du centre-ville et de la gare de Dijon ville. Il s'étend sur une emprise de 4,7 hectares, occupée par les bords de l'Ouche (ripisylve), des bâtiments existants et une grande zone centrale herbacée entrecoupée d'arbres, buissons et haies, à usage actuel de pâture, de maraîchage et d'espace vert. Il est délimité par la voie ferrée Lyon-Paris et la rue Jérôme Marlet à l'est, la rue du pont des tanneries au nord, la rivière l'Ouche à l'ouest et le chemin du bief de l'Ouche bordant des jardins individuels au sud.

La zone de projet est située sur la nappe des alluvions de l'Ouche, composée de sables, graviers et galets, située entre 3 et 5 m de profondeur et s'écoulant selon un axe nord sud (cf. volet B page 126). Elle est polluée aux COHV<sup>2</sup>.

Les investigations conduites dans le cadre du projet ont confirmé la présence de polluants (métaux, COHV) dans les milieux (sols, eaux souterraines et air) sur une partie du site.

La zone de projet est majoritairement localisée en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et, en partie nord-est, en zone potentiellement sujette aux inondations de cave.



Localisation du projet du quartier du pont des tanneries (extrait du dossier d'étude d'impact)

Le projet prévoit une modification des berges de l'Ouche sur plus de 100 m linéaires et un relèvement de la berge en rive gauche de l'Ouche avec la mise en place d'un mur pour protéger la zone du projet contre les

2 Composés Organo-Halogénés Volatils

crues centennales de l'Ouche (superficie soustraite à la crue centennale supérieure à 1 hectare).

L'étude d'impact explicite l'évolution du projet initial « Bruges II » pour tenir compte des incidences du projet en aval du pont Castel sur les hauteurs des lignes d'eau trentenaires et centennales de la rivière et sur la réduction de superficie du lit majeur de l'Ouche. Le projet actualisé prévoit un décaissement important des berges en rive gauche de l'Ouche (excédent de volume de 2 200 m<sup>2</sup> pour la zone d'expansion des crues de l'Ouche dans le quartier du pont des tanneries). Il est indiqué par ailleurs que le confortement et la rehausse du mur situé en rive droite entre le pont SNCF et le pont du Castel devront être envisagés (incidences sur le quartier sud et le gymnase Kennedy (hors emprise).

Le projet d'aménagement comporte un ensemble d'îlots (A à E) de constructions de niveau R+1 à R+7 créant environ 315 logements, des commerces en rez-de-chaussée, des maisons sur pilotis, une résidence pour seniors de 103 logements et un hôtel de 153 chambres. Des logements existants seront réhabilités dans les îlots B et D. Un parking silo sur 5 demi-niveaux est également prévu pour une capacité de 165 places de stationnement. Le projet comporte aussi une darse végétalisée suite à la réouverture des anciens canaux de Guise, un espace de maraîchage urbain et la création d'un chemin le long de la rivière de l'Ouche ouvert au public (circulation douce).

Deux passerelles piétonnes au-dessus de l'Ouche sont envisagées pour renforcer les continuités piétons et vélos.



Secteur	Lot	Type de produit	surface de plancher moyen visée (m <sup>2</sup> )	nombre moyen de logements ou chambres	Hauteur max des bâtiments
PCVDA1	îlot 1	hôtel/coliving (incl espaces commerces en RdC)	5000	153	R+7
	îlot 2	Logement familiaux (libres, abordables, sociaux)	4200	63	
	îlot 3	Parking silo d'env. 165 places	S/O	S/O	5 demi-niveaux
	îlot 3	résidence seniors	5700	103	R+6
PCVD A2	îlot 3	logements (libres)	700	12	
	Halle	commerces	600	S/O	R+1
PCVD A3	îlot 4	Logement familiaux (libres, abordables, sociaux)	4500	70	R+6
	îlot 5	Logement familial (libres, abordables, sociaux)	4200	65	R+6
PCVD A3	îlot 6	Logement familial (libres, abordables, sociaux)	4300	70	R+6
	îlot 7	Logement familial (libres, abordables, sociaux)	2000	25	R+6
îlot 8		Logements à réhabiliter	370	existant	réhabilitation
îlot D	maisons existantes	Logements à réhabiliter	710	existant	réhabilitation
	phase 1	logements familiaux sur pilotis	400	5	R+1
	phase 2	logements familiaux sur pilotis	320	4	R+1
îlot C	activités		1000		réhabilitation
	Foyer		4000		
îlot E	Bureaux		5000	S/O	à l'étude

Plan et programmation des îlots (extrait du dossier d'étude d'impact)

Sept demandes de permis de construire sont à venir. Le projet sera réalisé en 5 à 6 phases opérationnelles avec un calendrier prévisionnel des travaux sur 6 ans environ.

## 2- Enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux ciblés par l'autorité environnementale sur ce projet sont relatifs aux risques sanitaires en phase chantier et pour les futurs occupants<sup>3</sup>, étant donné le contexte local de pollutions des milieux (eaux souterraines, air et sols) en solvants volatils et métaux, avec en corollaire la gestion des eaux de ruissellement.

## 3- Analyse de la qualité du dossier d'étude d'impact

Le dossier analysé est constitué du dossier d'autorisation environnementale actualisé le 8 juillet 2020, comprenant notamment un volet A de 42 pages mentionnant notamment en chapitre 7.2 les noms et auteurs de l'étude d'impact (pages 28 à 31), un volet B de 349 pages comportant le résumé non technique (pièce II pages 22 à 42) et l'étude d'impact (pièces III à XI pages 43 à 347). Ce dossier, comparé au dossier initial du 19 février 2019 et ses évolutions successives, prend en compte les résultats des investigations complémentaires sur la qualité des sols réalisées entre mars et décembre 2019 dans l'emprise et aux alentours, qui a permis de confirmer la présence de pollution métallique des sols et de pollution de la nappe d'eau souterraine par des solvants industriels.

Un plan de gestion (volet E) a été élaboré pour définir les mesures de gestion des remblais pollués (mars 2020) et les noues d'infiltration des eaux de ruissellement ont été supprimées. Une étude de pré-dimensionnement du mur de soutènement a, par ailleurs, été réalisée en juin 2020.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales visées par l'article R. 122-5 du code de l'environnement, parfois de façon succincte. Elle paraît notamment perfectible sur les thématiques risques sanitaires et inondation et sur les mesures ERC sanitaires requises. Elle devra par ailleurs être précisée au fur et à mesure des différents dossiers de permis de construire.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par une étude d'interprétation des milieux (IEM) hors site, selon la méthodologie nationale, permettant la quantification des risques, et de restreindre l'usage des eaux souterraines polluées sans attendre les résultats des études, afin d'éviter toute exposition directe ou indirecte.**

**La MRAe recommande par ailleurs d'apporter des compléments d'information sur les travaux prévus de modification du mur et du batardeau de la rue de l'île en prenant l'attache du gestionnaire (compétences de prévention des inondations GEMAPI de Dijon-Métropole).**

Selon les articles L142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement comprenant des constructions soumises à autorisation portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m<sup>2</sup> doivent être compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. La compatibilité du projet est examinée avec le SCoT de 2010 (tableau page 311), mais le nouveau SCoT, approuvé le 11 décembre 2019, n'est abordé que très succinctement (pages 40, 173, 312).

**La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact afin de démontrer la compatibilité du projet avec les orientations du nouveau SCoT en vigueur, relatives à l'environnement, aux déplacements, à la qualité paysagère, aux risques, au développement économique, aux logements et à la résilience du territoire face aux changements climatiques.**

Le résumé non technique de l'étude d'impact reprend de manière synthétique les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les informations développées dans l'étude d'impact. Il ne comporte aucune illustration, ni carte, ni tableau de synthèse, qui faciliteraient grandement la compréhension du projet et de ses impacts. **La MRAe recommande que le RNT soit complété par des illustrations et présenté dans un volet séparé de l'étude d'impact pour faciliter l'appréhension du contenu, des enjeux et des impacts de ce projet complexe par le public.**

## 4. État initial, analyse des impacts et propositions de mesures d'évitement, de réduction et de compensation

### 4.1 Enjeu eaux souterraines, air et sols pollués

Le site est localisé hors de tout périmètre de protection de captage.

<sup>3</sup> Les composés volatils présents dans le sol sont susceptibles d'induire des pollutions dans les futurs bâtiments.

Les caractéristiques du site présentent un enjeu fort d'évitement du risque de contamination des eaux superficielles. Elles nécessitent une gestion spécifique des travaux de terrassement et des déchets excavés en phase chantier, en distinguant les déblais non pollués et les déblais pollués, en précisant dès la phase conception les règles de gestion (confinement du site, stockages provisoires hors des zones inondables, traitement « *in situ* », etc.). Le plan de gestion (volet E) estime à 3 500 m<sup>3</sup> les volumes de sols contenant des traces de solvants et à 5 500 m<sup>3</sup> ceux impactés en métaux lourds. Il priorise une solution sans évacuation de déblai hors emprise du projet d'aménagement, si un équilibre déblai/remblai le permet. Des mesures de suivi sont prévues pour prévenir les risques de pollution accidentelle ou d'incident sur le chantier.

La pollution des eaux souterraines sur l'ensemble du site, montrée par les analyses d'octobre 2019, contraint à l'absence d'infiltration des eaux pluviales, l'impact n'étant pas connu. L'ensemble des eaux de ruissellement sera récupéré via des ouvrages de rétention étanches avant rejet dans la « darse » ou dans l'Ouche. Les eaux usées seront collectées dans le réseau communal.

**La MRAe recommande, dès ce stade, d'approfondir les investigations concernant les origines et la nature des pollutions de la nappe et d'étudier les possibilités de traitement de ces pollutions.**

Le plan de gestion prévoit des interdictions d'usage des eaux souterraines et la mise en place de mesures constructives (vides ventilés, confinements par géomembrane...) pour éviter les impacts sanitaires. Le porteur de projet a prévu également une campagne d'analyse d'air dans les bâtiments.

Les modalités opérationnelles détaillées de gestion de la pollution des sols en phase chantier sont considérées comme un processus itératif et progressif selon les différentes phases de dépôts de permis de construire et phases de chantier et sont décrites sous forme de « principes » dans l'étude d'impact. **La MRAe recommande d'imposer la réalisation d'un plan de gestion respectant la réglementation et les guides nationaux pour chaque projet d'aménagement et de construction au fur et à mesure de leur avancée.**

Le dossier indique (volet B page 294) que « *les déblais générés sur le site durant la phase travaux seront réemployés au maximum et un traitement, ou une valorisation, de ceux-ci seront réalisés à l'extérieur du site si cela est possible* », formulation peu éclairante sur ce qui sera réellement fait au regard des contraintes de sols pollués et qui ne permet pas d'en évaluer les impacts. Il est par ailleurs indiqué (volet B page 76) : « *A l'issue de ce décapage sélectif, les matériaux les plus impactés en mercure ou/et en plomb, seront confinés sous les voiries ou sous des parkings extérieurs, afin de faciliter une éventuelle intervention ultérieure sur ces matériaux* ». **La MRAe recommande de présenter plus clairement dans l'étude d'impact les mesures de gestion des déblais et des terrassements.**

Elle recommande de préciser les mesures appliquées aux plantations d'arbres fruitiers et aux potagers (servitudes spécifiques à mentionner dans les permis de construire par exemple).

La MRAe recommande également :

- de prévoir le contrôle des travaux de dépollution et la réception des mesures constructives qui seront décidées pour chaque projet au niveau des permis de construire ;
- de définir les mesures d'entretien et de maintenance des systèmes de confinement ;
- de définir des mesures de suivi analytique des substances évoluant dans le temps sur une durée suffisante pour s'assurer de l'efficacité et de la pérennité des mesures de gestion.

## 4.2 Enjeu eaux de ruissellement

Les bassins versants du projet sont estimés à 5 hectares, dont 3,8 ha en zone végétalisée et 1,2 ha en zone urbanisée (note technique de mai 2019).

Les solutions retenues pour la gestion des eaux de ruissellement du projet sont liées d'une part à la médiocre qualité des sols en place et d'autre part aux contraintes dimensionnelles fixées dans le PLUi-HD de Dijon Métropole, approuvé le 19 décembre 2019 et exécutoire depuis le 23 janvier 2020 (rejet régulé à 3 litres par seconde), au SDAGE Rhône-Méditerranée (obligation de gestion jusqu'à la crue centennale) et au SAGE de l'Ouche approuvé le 13 décembre 2013 (débit de rejet de 5 litres par seconde par hectare autorisé pour un évènement cinquantennal).

Le PLUi-HD rend obligatoire le pré-traitement des eaux de ruissellement des parkings aériens de plus de 50 places imperméabilisées en cas de rejet dans le milieu naturel. Cette disposition est aussi appliquée aux voies circulées du projet. Par ailleurs, l'infiltration n'est pas possible dans les secteurs pollués. Toutes les eaux de ruissellement seront récupérées via des ouvrages de rétention étanches. Les débits de rejets devront également tenir compte des contraintes de phasage du projet (Cf. tableau 7 page 65). Par suite, le projet prévoit la construction de plusieurs bassins de régulation des pluies.

Cette régulation est en particulier prévue grâce à la création d'une « darse » par réouverture partielle des anciens canaux de Guise. Le fonctionnement de la darse, au regard notamment des variations de volumes possibles, n'est pas décrit (étiages ? Débordements ? connexion avec réseau EP ?)

**La MRAe recommande de préciser le fonctionnement de la « darse » créée et les mesures ERC relatives à la gestion des eaux de ruissellement dans l'étude d'impact et de joindre l'intégralité de l'étude de mars 2020 en annexe à l'étude d'impact (plan de gestion).**

#### 4.3 Autres enjeux (bruit, biodiversité)

##### Bruit

Le site est concerné par les nuisances sonores liées au trafic ferroviaire (ligne PLM Dijon-Lyon). Le pétitionnaire a prévu que les bâtiments soient isolés conformément à la réglementation acoustique en vigueur. Il s'est engagé à ce que l'isolation soit réalisée sur la base de l'arrêté préfectoral de classement à la date du permis de construire et conformément aux plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de Côte d'Or et de Dijon Métropole.

##### Biodiversité, zones humides

La ripisylve existante en bord de l'Ouche constitue un habitat d'intérêt communautaire prioritaire, qui concourt à la qualité de la trame bleue identifiée au schéma régional de continuité écologique (SRCE). Le PLUiHD a défini une OAP spécifique sur cette continuité écologique à reconquérir sur le territoire de la Métropole dijonnaise.

Le dossier d'étude d'impact indique que "le projet visera à améliorer la situation présente concernant les bords de l'Ouche et la partie centrale tant au niveau de la faune, de la flore et des habitats. ». Cependant la description des aménagements et des mesures ERC est trop succincte, voire limitée (protection d'arbres isolés), pour garantir la préservation d'un ensemble boisé cohérent. **La MRAe recommande de présenter clairement l'ensemble des aménagements prévus sur les bords de l'Ouche, permettant un bénéfice significatif pour la continuité écologique du cours d'eau et la biodiversité une fois le site réaménagé.**

Seule une partie de la prairie existante, située le long de la voie ferrée, est conservée pour accueillir un espace de maraîchage. Sur l'autre partie (secteur A3 du projet), qui semble cependant offrir actuellement les mêmes caractéristiques d'usage (espace vert de pâtures) ainsi que de sol (exempt de remblais et d'ancienne activité industrielle : Cf. page 103 du volet B), est envisagée la construction de logements familiaux. Il serait souhaitable de présenter l'analyse qui a conduit à ce choix et les mesures ERC qui accompagnent cette artificialisation.

La méthodologie d'identification des zones humides présentée dans le dossier (volet B page 137) est basée sur un critère cumulatif botanique et pédologique, alors que le critère alternatif (végétation ou sol) a été rétabli par l'article 29 de la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 qui a modifié la définition d'une zone humide. **La MRAe recommande de compléter l'analyse relative aux zones humides en conformité avec la réglementation (critère alternatif et pas cumulatif).**

##### Énergies renouvelables

Le dossier joint en annexe (volet C) l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de l'aménagement du quartier du Pont des tanneries, réalisée par Encis Environnement en novembre 2018. Le raccordement au réseau de chaleur passant à proximité de la zone permet une nette amélioration environnementale du projet avec des émissions de CO2 réduites de 42% (0,069 t eq. CO2/MWh) et un taux d'énergies renouvelables porté à 30%. **La MRAe recommande de prévoir aussi une production d'énergie renouvelable avec des panneaux solaires photovoltaïques pour augmenter encore le taux d'EnR.**