

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine sur
le projet d'aménagement d'une zone mixte « Les Jardins de la
Masse » sur une friche industrielle à Agen (47)**

n°MRAe 2022APNA110

dossier P-2022-12939

Localisation du projet : Commune d'Agen (47)
Maître(s) d'ouvrage(s) : société SNC Les Jardins de la Masse
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Mairie d'Agen
En date du : 18 juillet 2022
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : permis de construire
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit 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.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 16 septembre 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur « les Jardins de la Masse », un programme mixte d'aménagements à destination de bureaux et de logements. Il est situé sur un ancien site industriel, à la jonction entre le centre-ville d'Agen et la couronne urbaine de l'agglomération.

Le projet s'inscrit dans l'opération plus large de l'écoquartier de la Villette. Ce dernier couvrira une surface de 54 ha environ entre l'avenue Henri-Barbusse, le centre universitaire du Pin et le pont de la Libération.

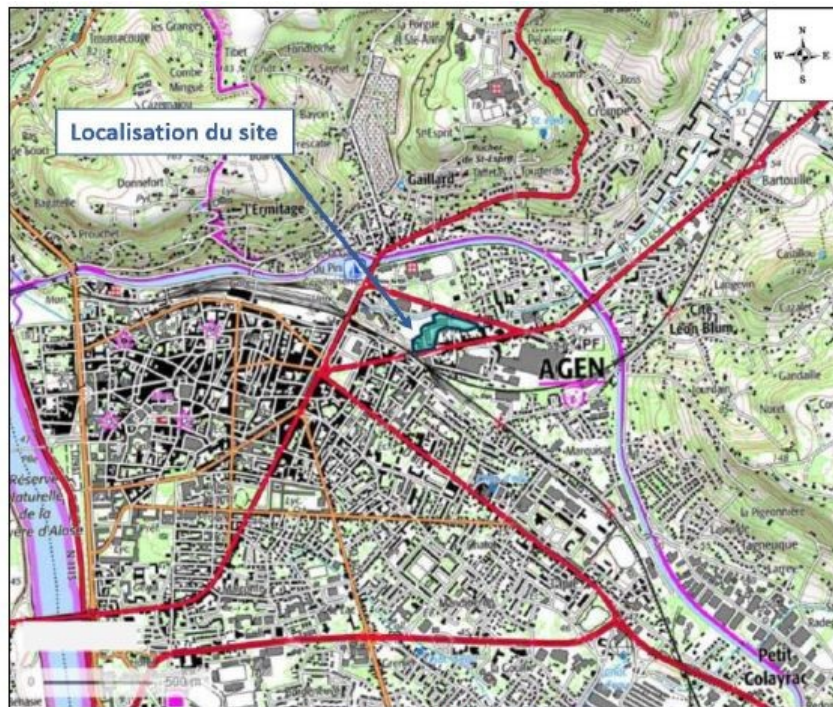


Figure 1 · Localisation du site
Localisation du site (extrait de l'étude d'impact page 14)



Vue aérienne du site et aire d'étude (extrait de l'étude d'impact page 26)

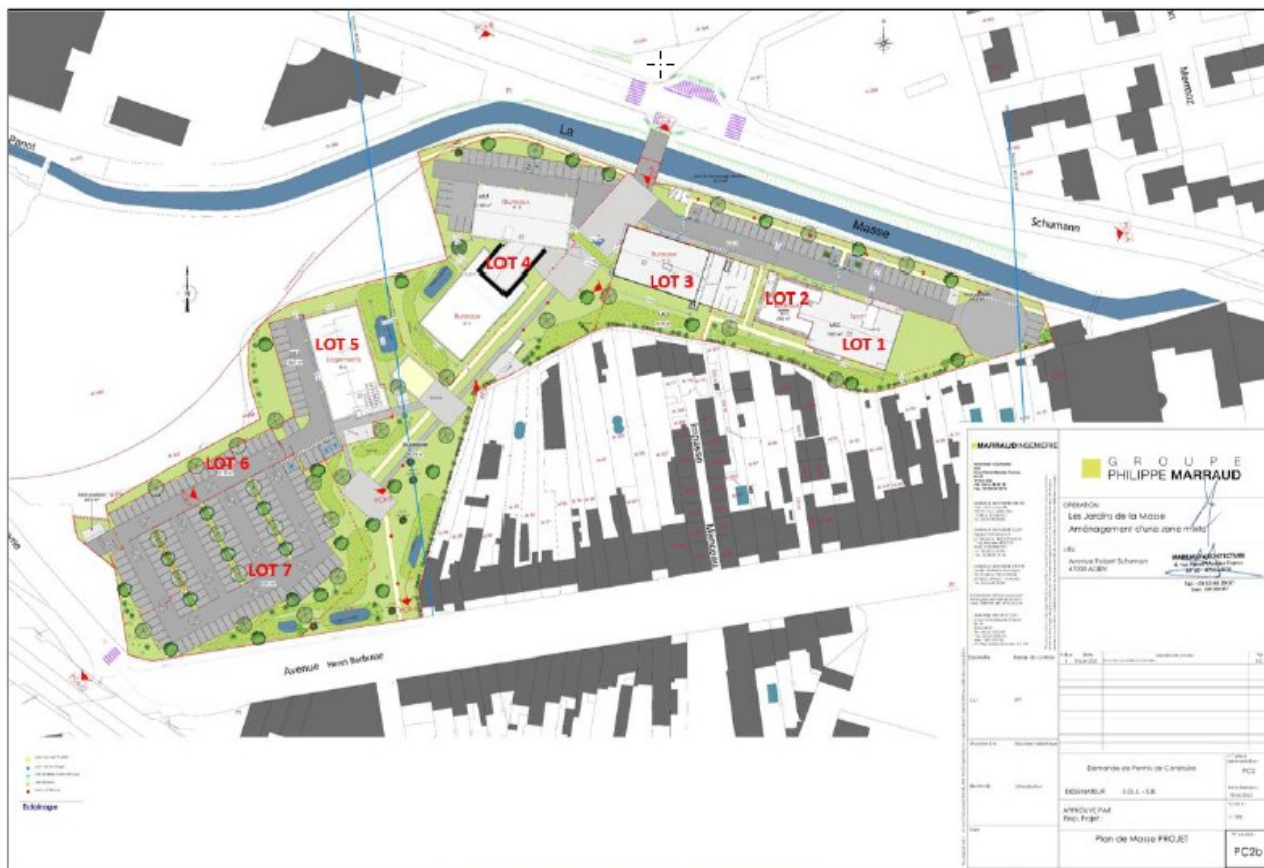
Le site du projet, d'environ 2 ha, est actuellement occupé par cinq bâtiments en RDC ou R+1 représentant 5 403 m² de surface de plancher. Le site a abrité entre 1949 et 1980 une ancienne usine fabriquant du gaz à partir de la houille, qui a été démantelée par la suite. Il a été réutilisé pour les besoins d'EDF/GDF jusqu'en

2019.

L'ensemble des bâtiments sera démolé.

Le projet prévoit la réalisation d'un complexe sportif (lot 1) en R+3, la construction de bureaux (lot 2, 3 et 4), de 39 logements (lot 5) destinés à des personnes de moins de 30 ans en R+3 ainsi que de parkings (262 places pour véhicules légers sur les lots 6 et 7). La surface totale des bâtiments s'élève à environ 3 532 m² sur une emprise de terrain de 19 534 m².

Il prévoit également la réalisation de voiries (6 019 m²), de cheminements piétonniers (1 861 m²) et d'espaces verts (8 072 m²).



Plan de masse (extrait de l'étude d'impact page 23)

Le projet se situe dans un périmètre de programme d'opération de Revitalisation Territoriale (ORT), dispositif créé par la loi Elan en 2018 destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux ainsi que le tissu urbain dans une perspective de mixité sociale d'innovation et de développement durable

Le dossier de réhabilitation de ce site a fait l'objet d'une candidature dans le cadre de l'appel à projet de l'ADEME relatif à la reconversion des friches polluées et d'une demande de subvention dans le cadre du Plan de relance pour l'accompagnement des travaux de dépollution. Une première subvention a d'ores et déjà été accordée dans le premier cadre au porteur de projet.

La MRAE souligne l'intérêt d'une telle opération qui permet de revaloriser une friche industrielle au sein du tissu urbain.

Procédures relatives au projet

Le projet a été soumis à évaluation environnementale après examen « au cas par cas » le 26 janvier 2022¹. La décision était motivée par les enjeux en termes de risques (risque inondation notamment), de pollution des sols, de mobilité et d'insertion paysagère du projet.

1 Dossier et décision publiés sur le site internet de la DREAL nouvelle aquitaine https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpk_12029_agen_decision_ei.pdf

Le projet relève d'un permis de construire valant division et d'un dossier de déclaration « loi sur l'eau ». Il est soumis à des obligations particulières détaillées plus loin (II.1 milieu physique) relatives à l'historique du site en matière de dépollution des sols.

Le présent avis, qui a été sollicité dans le cadre du permis de construire, porte sur les principaux enjeux environnementaux de ce projet retenus par la MRAe compte tenu de ses caractéristiques et de son contexte :

- les incidences du projet sur le milieu récepteur (sols et eaux) ;
- la prise en compte des risques naturels (risque inondation à titre principal) ;
- l'insertion paysagère du projet dans un secteur considéré comme entrée de ville ;
- la prise en compte de l'enjeu mobilité (impacts du trafic induit par le projet) et des impacts sanitaires (qualité de l'air, bruit, sites et sols pollués).

Les enjeux globaux relatifs à la santé humaine (gestion de la pollution des sols) représentent de façon transversale un aspect majeur du projet.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle comporte un résumé non technique reprenant les principaux éléments de l'étude de manière claire et lisible.

La MRAe relève que l'étude d'impact ne mentionne pas le périmètre ORT, et ne précise pas que le projet s'insère dans le nouveau projet d'écoquartier de la Villette. Seule l'étude acoustique et la notice paysagère du permis de construire évoquent l'écoquartier et le diagnostic porte essentiellement sur l'aire d'étude immédiate du projet (cf cartographie relative à l'aire d'étude page 26 de l'étude d'impact).

La question de l'échelle des études se pose donc puisque le projet s'inscrit dans un cadre plus large. L'analyse de l'état initial aurait dû faire apparaître qu'il constitue une composante d'un aménagement plus étendu et justifier des périmètres d'études retenus selon les thématiques.

La MRAe recommande d'apporter les éléments permettant au public d'appréhender le projet d'aménagement mixte de cette friche dans le projet plus global d'écoquartier porté par la commune d'Agen. Dans ce cadre il conviendra d'argumenter la pertinence du périmètre d'étude retenu ou de préciser certaines analyses.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

II.1.1 Milieu physique

Le projet se situe dans la vallée de la Garonne, qui s'écoule à environ 1,9 km à l'ouest. Le site est longé par un de ses affluents, le cours d'eau de La Masse (affluent par le Lot) .

La topographie du site est relativement plane. Le site a été largement imperméabilisé (85 % de l'aire d'étude en enrobé ou en béton selon le dossier page 46). Sous les parties imperméabilisées, le site repose sur des remblais à dominante sablo graveleuse localement argileux sur 1,70 mètres de profondeur puis sur des argiles et limons sur une profondeur de 6,50 mètres.

Sols pollués

L'ancienne usine a fait l'objet d'un secteur d'information sur les sols (SIS), procédure s'appliquant à des terrains où l'État a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas d'usage ultérieur, la réalisation d'études et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement.

Sous le contrôle de l'inspection des installations classées, GDF a réalisé en 2004-2005 une étude historique permettant de s'assurer, après dépollution partielle, de l'absence de conséquences sur l'environnement et la santé à usage constant.

Le SIS 47SIS06619² relatif à l'usine porte à connaissance qu'en cas de changement d'usage, le porteur de projet sera amené à faire procéder sous sa responsabilité à un examen plus approfondi de l'état des sols du site afin de s'assurer de sa compatibilité avec l'usage futur prévu.

Après avoir mentionné que le site avait l'objet fait l'objet de plusieurs études environnementales (en 2004,

2 https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/47sis6619-ancienne_usine_a_gaz_agence_d_exploitation_edf_gdf

2018, 2019, 2021 et 2022), le dossier met en évidence³ la présence dans les sols de pollutions diffuses et modérées en métaux lourds, en hydrocarbures (principalement HCT C10 – 40 et HAP⁴), et en cyanures dans les sols de surface (dans les deux premiers mètres essentiellement) et plus ponctuellement en profondeur. Il a été également mis en évidence la présence de sources concentrées et circonscrites des mêmes substances et à moindre mesure en BTEX en lien avec certaines activités ou installations sur certaines parties du foncier. Il fait état dans le document annexe intitulé « Mise à jour du plan de conception des travaux page 6 » d'un plan de gestion réalisé en octobre 2021, présentant l'étude de plusieurs scénarios.

La MRAe souligne que la prise en compte de la pollution des sols dans le cadre d'un changement d'usage du site constitue un enjeu particulièrement fort pour ce projet.⁵

Risques naturels

Le projet est concerné par le risque moyen retrait gonflement d'argiles (zone B2 correspondant à une exposition faible à moyenne) et par le risque inondation.

La commune d'Agen est soumise à un Plan de prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 19 février 2018, modifié le 24 janvier 2020.

Le dossier indique que les seuls secteurs concernés par le zonage du PPRI (formant une surface de 50 m²) sont situés en zone rouge clair caractérisés par des aléas faible et moyen. Cette surface est actuellement végétalisée.

II.1.2 Milieu naturel ⁶

Le projet, situé dans une zone industrielle désaffectée, se trouve en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire portant sur le milieu naturel.

Le site Natura 2000 « *la Garonne en Nouvelle Aquitaine* » le plus proche se situe à environ 1,9 km à l'ouest.

En complément des recherches bibliographiques, des investigations faune et flore ont été réalisées sur le site d'implantation du projet en mars et mai 2022.

S'agissant des zones humides, le bureau d'études n'a pas estimé nécessaire de procéder à des sondages pédologiques du fait de la présence d'une dalle bétonnée sur la quasi-totalité de la zone potentielle d'implantation. Il indique que les cortèges floristiques présents aux seuls endroits présentant un sol ne sont pas caractéristiques des zones humides.

S'agissant de la flore, les inventaires ont permis d'identifier plusieurs espèces exotiques envahissantes (Ailante glanduleux, Vigne vierge commune, etc.) sur le site.

S'agissant de la faune, le diagnostic n'a constaté la présence d'aucune espèce d'amphibien et a mis en évidence en revanche notamment la présence du Lézard des murailles, du Chardonneret élégant (ce dernier a été observé hors de la zone d'implantation du projet) ainsi la présence potentielle du Lucane cerf-volant et de neuf espèces de chiroptères (dont le Minioptère de Shreibers et la Noctule commune). Pour ces derniers, le dossier considère que le seul intérêt du secteur se trouve au niveau de la haie arborée longeant le cours d'eau de la Masse.

II.1.3 Cadre de vie et santé humaine

Le projet s'implante sur une friche urbaine encadrée par deux axes routiers importants, l'avenue Robert-Schumann au nord et l'avenue Henri-Barbusse au sud ainsi qu'une voie ferrée à l'ouest.

Cette friche a été identifiée par le projet d'aménagement et de Développement durables (PADD) du Plan local intercommunal (PLUi) d'Agen comme faisant partie « des emprises concernées par des enjeux de renouvellement urbain ».

L'enjeu d'insertion paysagère du projet paraît relativement important, d'autant qu'il se situe dans un secteur identifié comme entrée de ville. Le dossier comprend une notice architecturale et paysagère (pièce du dossier PC4) relativement détaillée.

S'agissant des mobilités, le dossier mentionne la présence de deux lignes de bus (1 et 9) à proximité de la zone d'étude et l'équipement de pistes cyclables dans les deux sens le long des avenues Barbusse et Schumann.

S'agissant du bruit, le dossier indique, sur la base d'une étude acoustique, que le secteur se trouve dans une

3 cf. synthèse page 34 de l'étude d'impact et page 6 de l'annexe « Mise à jour du plan de conception des travaux »

4 HCT Hydrocarbures totaux, HAP Hydrocarbure aromatique polycyclique et BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène, et xylènes).

5 Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>

6 Pour en savoir plus, site internet du Muséum d'histoire Naturelle : <https://inpn.mnhn.fr>

zone d'ambiance sonore modérée dans un contexte de zone urbanisée marquée par le bruit du trafic sur les infrastructures de transport qui l'encadrent.

S'agissant de la qualité de l'air, le dossier s'appuie sur une campagne de mesures réalisée entre le 16 et 23 mai 2022 pour estimer que la qualité de l'air ambiant est bonne, malgré le trafic routier à proximité sur l'avenue Barbusse (avec des concentrations en dioxyde de carbone qui resteraient faibles).

S'agissant de la pollution des sols, l'Agence régionale de santé (ARS) émet un certain nombre d'observations dans le cadre de sa contribution à l'avis de la MRAe⁷. Il est noté que, si le caractère pollué du site et les contraintes associées ont bien été pris en compte par le pétitionnaire à travers la réalisation de différentes études et prestations, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 (investigations environnementales - sols, eaux souterraines, gaz du sol - plan de gestion, plan de conception de travaux, analyse des risques résiduels prédictive), un certain nombre de points doivent être précisés et justifiés. L'ARS souligne notamment que l'attestation de conformité a été établie par la même société que celle ayant établi le plan de gestion et l'analyse des risques résiduels, ce qui peut interroger en matière d'indépendance.

Elle note des contradictions entre les dispositions figurant dans le plan de gestion et l'analyse des risques résiduels de février 2022 avec le plan de conception des travaux qui devront être levées.

Elle demande que soit justifiés au plan méthodologique le nombre et la nature des prélèvements réalisés à des fins d'analyse pour un site de deux hectares. L'hypothèse retenue d'absence de volatilisation des cyanures et cyanures d'hydrogène depuis les eaux souterraines, a amené à exclure une voie d'exposition par inhalation ainsi que le module utilisé pour modéliser la qualité de l'air intérieur.

L'ARS retient du dossier que le risque vient surtout du benzène, et qu'à ce titre il serait justifié de viser des objectifs de qualité plus élevés pour le projet en tenant compte du « bruit de fond » pour cette substance, des conclusions de l'analyse des incertitudes fournie dans l'étude (notamment relatives à la granulométrie des sols), ainsi que des travaux recommandations récentes de l'Anses à ce sujet.

Enfin elle souligne l'importance, ainsi que le recommande et l'indique l'étude, que l'analyse des risques soit stabilisée après travaux de dépollution et investigations environnementales complémentaires.⁸

S'agissant des risques pour l'eau potable et la ressource en eau : le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection ou à proximité d'un captage d'eau potable. Cependant, dans le cadre des investigations réalisées pour la gestion des sols pollués et la prévention des contaminations pouvant notamment être induites par la gestion future des eaux pluviales, il serait nécessaire d'apporter des éléments plus précis. Il conviendrait également que soient précisée la localisation de l'exutoire du réseau d'eau pluviale de l'avenue Henri-Barbusse et que l'inventaire (réalisé) des puits privés situés dans un rayon de 50 à 100 mètres soit fourni.

Le diagnostic réalisé met en exergue les principaux enjeux concernant le milieu humain. Une mise en perspective de ces enjeux, dans une approche prenant en compte le cadre de l'écoquartier La Villette et celui du périmètre d'opération de revitalisation territoriale était cependant attendue. La MRAe recommande d'enrichir le diagnostic dans ce sens.

Elle demande également de préciser les différents points soulevés par l'ARS concernant la pollution des sols. Elle souligne que, compte tenu de la vocation du projet, qui accueillera notamment des équipements sportifs et des logements, la prise en compte des observations concernant la santé humaine est particulièrement sensible.

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

II-2-1 Milieu physique

Concernant la gestion des sols pollués dans le cadre de la reconversion de ce site industriel, le porteur de projet précise page 96 qu'un plan de conception des travaux a été établi afin de rendre compatible le site avec l'usage futur des sols. Annexé à l'étude d'impact, le plan présente un scénario de dépollution sur la base des pollutions identifiées et du projet d'aménagement.

Le maître d'ouvrage prévoit ainsi :

- l'excavation et l'élimination hors site des sources concentrées en hydrocarbures et à moindre mesure en cyanures lorsque la concentration est comprise entre 17 et 50 mg/kg de MS (matière sèche) ;

⁷ Contribution de la délégation départementale de l'ARS du Lot-et-Garonne en date du 15 septembre 2022.

⁸ On peut noter que lors de travaux sur d'anciennes usines à gaz, des ouvrages non documentés ont pu être retrouvés. Il est toujours préférable de disposer d'une bonne étude historique et de procéder éventuellement à quelques sondages complémentaires afin d'éviter de les découvrir en cours de travaux.

- le confinement des sols pollués en cyanures lorsque la concentration en ces composés est supérieure à 50 mg kg de MS (seuil d'acceptation en ISDI⁹).

Le volume estimé des sols pollués à traiter est estimé environ 4 757 m³. Sur ce volume, 3 839 m³ seront éliminés hors site vers des filières adaptées et 918 m³ seront confinés au niveau des talus paysagers.

La phase de dépollution prévoit la purge de l'ensemble des sources concentrées en cyanures et leur élimination/confinement sur le site, pour permettre notamment les milieux récepteurs.

Le dossier comprend dans le document intitulé « Mise à jour du plan de conception des travaux », page 35 les modalités d'application du scénario de réhabilitation retenu.

La contribution de l'agence régionale de santé indique dans ce cadre qu'il conviendra de s'assurer :

- de l'absence de risque d'impact hors site (sols et eaux souterraines) ;
- de la validation sanitaire du confinement sur site des sources de pollution concentrées en cyanures,
- d'une approche suffisamment exhaustive de l'analyse des incertitudes ;
- des garanties suffisantes apportées par les modalités de réutilisation des remblais sur site.

Des restrictions d'usage sont à prévoir et restent à préciser selon l'étude, qui recommande également un suivi quadriennal des eaux souterraines. Le dossier annonce la mise en place de servitudes d'utilité publique pour préciser et garantir à long terme la mémoire des précautions d'usage.

La MRAe renvoie à l'ensemble des observations portées par l'Agence Régionale de Santé qui devront permettre d'améliorer la démonstration de la qualité du plan d'action retenu vis-à-vis de la problématique des sols pollués dans le cadre de ce changement d'usage.

Elle relève par ailleurs que des vérifications et précisions resteront à apporter après travaux de dépollution pour s'assurer de la conformité du site vis-à-vis des usages projetés. La MRAe recommande que soit proposée une stratégie de surveillance des milieux d'exposition (qualité de l'air, qualité des eaux, etc.) après travaux.

Elle relève que le projet fera l'objet de servitudes permettant de garantir à long terme les précautions d'usage.

Gestion des eaux

Le site de projet représente une superficie imperméabilisée de 2 ha répartie en deux bassins versants (environ 1 ha chacun).

À l'état futur, la surface sera divisée en quatre sous-bassins versants. Les surfaces imperméabilisées seront moins importantes qu'en situation actuelle et comprendront davantage d'espaces verts.

En raison de la faible perméabilité des sols et de la pollution ancienne, la gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration) a été écartée au profit d'une gestion plus classique via des ouvrages de stockage des eaux pluviales (étanches) avec restitution à débit régulé pour une partie (bassin versant sud) vers le réseau communautaire, et pour l'autre (bassin versant nord) vers la Masse d'Agen (cours d'eau).

La Garonne constituera le milieu récepteur final des eaux pluviales du projet.

Les ouvrages seront dimensionnés pour un temps de retour de pluie de 20 ans (le schéma directeur pluvial de l'agglomération impose un temps de retour de minimum 10 ans).

La MRAe confirme les préconisations du bureau d'études de réaliser un suivi quadriennal pour évaluer l'évolution de la qualité environnementale des eaux souterraines, notamment en ce qui concerne les cyanures.

S'agissant des eaux usées, le projet sera raccordé au réseau public, situé avenue Henri-Barbusse, avant de rejoindre la station d'épuration intercommunale d'Agen, disposant selon le dossier d'une capacité suffisante.

Changement climatique

Selon le dossier, le projet intègre un certain nombre de mesures (MR 2a) participant à la réduction des impacts sur le changement climatique (création d'un parc végétalisé en zone urbaine, réduction de l'imperméabilisation d'une partie du site, mise en place de trois places de recharge pour véhicules électriques et de panneaux photovoltaïques permettant la production d'eau chaude pour les logements...).

La MRAe relève la pertinence de ces mesures et note que le dossier aborde la question du changement climatique en se référant au guide méthodologique paru en février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact¹⁰.

9 Installation de stockage de déchets inertes

10 <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet>

Les enjeux connus de gestion des eaux pluviales urbaines conduisent à la recherche de solutions visant à atténuer l'aggravation des phénomènes d'inondation et de pollutions des milieux en tenant compte du changement climatique.

La MRAe recommande dans ce cadre d'approfondir la recherche de solutions techniques de gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain, qui, tout en tenant compte des contraintes liées à la nature des sols, permettent notamment de limiter l'imperméabilisation des sols.

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre, elle considère que la partie consacrée au changement climatique aurait mérité d'être plus précise en quantifiant notamment les émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de sa durée de vie (phase de construction, phase de fonctionnement et phase de fin de vie le cas échéant), comme le préconise le guide.

Risques naturels

Le dossier indique avoir tenu compte du risque inondation en évitant les zones inondables identifiées au PPRI. Les zones concernées resteront des espaces végétalisés selon le dossier.

II-2-2 Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Elle considère que les mesures prises pour le milieu physique (sols et eaux), liées notamment à la dépollution, seront favorables au milieu naturel environnant.

S'agissant des espèces exotiques envahissantes, la MRAe recommande de prendre des précautions en phase travaux pour éviter notamment l'installation de l'ambrosie, plante fortement allergène. Le maître d'ouvrage pourra utilement se référer aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2019 qui définit les dispositions de lutte contre l'ambrosie dans le département de Lot-et-Garonne.

II-2-3 Cadre de vie

Paysage et cadre de vie

Le porteur de projet a souhaité créer un nouveau pôle mixant activités tertiaires, logements et complexe sportif « *dans un environnement verdoyant aux portes du centre-ville* ». Il prévoit la création de 6 000 m² d'espaces verts supplémentaires¹¹ la plantation de 60 arbres et des merlons paysagers, constituant des écrans végétaux vis-à-vis des habitations les plus proches.

Il propose de privilégier également une palette de coloris volontairement réduite pour permettre une cohérence architecture sur l'ensemble du site.

La MRAE confirme l'importance de soigner l'insertion paysagère du projet dans un secteur identifié comme entrée de ville et d'adopter un parti architectural cohérent sur l'ensemble du site.

Déplacements

Le dossier rappelle que le site est desservi par les transports en commun et sera accessible depuis le centre-ville et depuis la périphérie d'Agen.

S'agissant du trafic routier, l'impact est jugé faible sur les infrastructures routières environnantes. Le projet prévoit de favoriser les circulations douces en créant un axe piétonnier et cyclable paysager traversant reliant les 2 grandes avenues qui bordent le site. Il permettra de rejoindre les autres pistes cyclables à l'extérieur du site.

Des stationnements pour vélos sont prévus. **La MRAe recommande de justifier d'un nombre de stationnements suffisant.**

Bruit - air

L'étude considère que la circulation routière supplémentaire liée au projet n'aura peu d'impacts significatifs sur la qualité de l'air et le bruit au regard notamment des trafics actuels de la zone et de la localisation du projet dans un secteur urbain.

Le porteur de projet cherche par ailleurs à réduire les nuisances sonores en positionnant le lot 5 destiné aux logements à distance des avenues Barbusse et Schumman, principales sources de bruit et de limiter les

¹¹ %20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d'E2%80%99impact_0.pdf

11 Le site en comprend actuellement 2 000 m²

zones « roulables » sur le site aux secteurs sud-ouest et nord à distance des habitations les plus proches.

La MRAe rappelle l'obligation d'équiper les bâtiments accueillant des logements et des bureaux d'une isolation acoustique suffisante au regard de l'activité et de la situation géographique du site et demande de réaliser un suivi du niveau sonore après la mise en fonctionnement des activités sur le site pour engager de mesures de réduction en cas de dépassement des valeurs réglementaires.

S'agissant de la qualité de l'air, des mesures sont prévues par le pétitionnaire pour limiter les impacts en phase travaux (bâchage des camions, respect des vitesses de circulation, aspersion des pistes par temps sec.

La phase de travaux de démolition ne donne pas lieu à suffisamment de précisions sur les mesures préventives relatives au bruit et à la gestion éventuelle de l'amiante.

La MRAe considère que de manière générale, le dossier a procédé de façon satisfaisante à l'analyse des impacts sur le milieu humain à l'échelle du projet. Le manque d'éléments à l'échelle de l'écoquartier nuit toutefois à une bonne appréhension du projet, vis-à-vis par exemple des déplacements et trafics induits. L'exposé des mesures préventives en matière de bruit et de pollution pendant les travaux de démolition et de construction des infrastructures est également attendu.

Concernant la santé humaine la MRAe souligne l'importance de répondre de façon précise aux observations et recommandations de l'Agence régionale de santé vis-à-vis de la prise en compte de la pollution des sols.

II.3. Justification du projet

L'étude présente page 15, les raisons du choix du projet. La friche appartenant au groupe ENEDIS a été identifiée dans le PLUi d'Agen comme une emprise concernée par des enjeux de renouvellement urbain. Il s'agit également pour la collectivité de limiter l'étalement urbain.

Le dossier souligne les avantages de la conception retenue qui a permis notamment d'intégrer les constructions au sein d'un parc végétalisé et qui optimise les circulations et les stationnements.

Pour une meilleure compréhension du projet urbain et comme déjà évoqué, la MRAe estime que la justification du projet aurait mérité d'être développée en replaçant « Les jardins de la Masse » dans le projet plus large de l'écoquartier de la Vilette.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'une zone mixte « les Jardins de la Masse » sur une friche industrielle (ancienne usine à gaz) entre l'avenue Henri-Barbusse et l'avenue Robert-Schumann à Agen. Le projet, qui prévoit la création de bureaux, logements et d'une salle de sports, s'insère dans le projet de l'écoquartier de la Vilette. La MRAE souligne l'intérêt d'une telle opération qui permet de revaloriser le tissu urbain.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence plusieurs enjeux, portant notamment sur la présence de sols pollués liés à l'ancienne activité industrielle du site, le risque inondation, l'insertion paysagère du projet et la question des mobilités.

Le projet a évolué en cherchant à privilégier les mobilités douces au sein du site et à assurer l'insertion paysagère des constructions qui seront réalisées. Il conduit à l'amélioration du milieu environnant en incluant des opérations telles que la dépollution du site, la gestion des eaux pluviales ou la réduction de l'imperméabilisation des sols pour limiter les ruissellements.

Toutefois le manque d'éléments d'information relatifs au projet d'écoquartier de la Vilette, dont cet aménagement est une composante importante, nuit à une bonne appréhension du projet et à la qualité de l'évaluation environnementale menée vis-à-vis de certaines problématiques, notamment les déplacements et la qualité de l'air.

Des précisions sont donc attendues sur ce périmètre élargi, tant sur le diagnostic, que sur l'analyse des impacts et la démarche d'évitement-réduction des impacts.

Concernant la gestion de la pollution des sols permettant de rendre le site compatible à long terme avec ses usages futurs, des démonstrations plus approfondies sont attendues. S'agissant d'un projet impliquant des populations sensibles, la MRAE recommande que, préalablement à la réalisation du projet, les modalités de gestion de la pollution des sols soient validées par les autorités sanitaires.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 16 septembre 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Pierre Levavasseur