

**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 2023APNA200

dossier P-2023-14906

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 : 17 octobre 2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : permis de construire
L'Agence régionale de santé et 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).

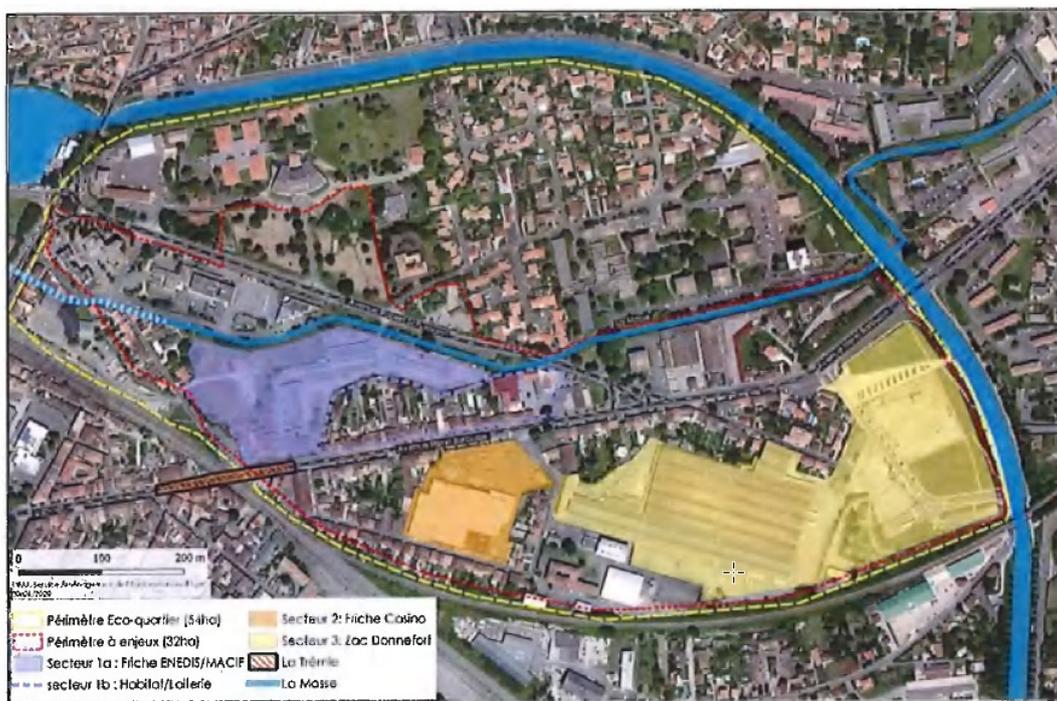
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 13 décembre 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Annick BONNEVILLE.

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. Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 16 septembre 2022¹. Le dossier objet de la présente saisine constitue une actualisation du dossier initial en application du L 122-1-1 du code de l'environnement².



Périmètre de l'écoquartier -Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe page 7



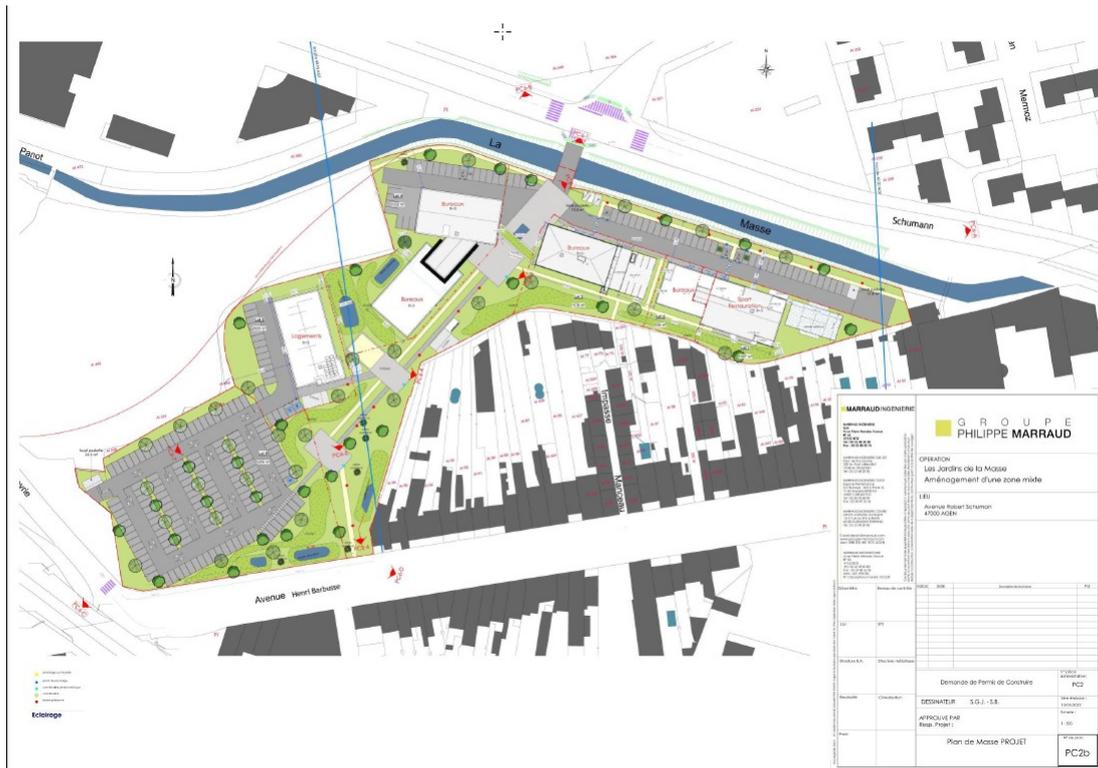
Vue aérienne du site et aire d'étude- extrait de l'étude d'impact page 26

- https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2022_12939_zone_d_aménagement_sur_friche_industrielle_agen_47_signe.pdf
- Extrait du III : « Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. »

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.

Projet initial

Le projet initial de 2022 prévoyait sur une emprise de terrain de 19 534 m² : la réalisation de 7 lots accueillant 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), et la réalisation de voiries (6 019 m²), de cheminements piétonniers (1861m²) et d'espaces verts (8072 m²).



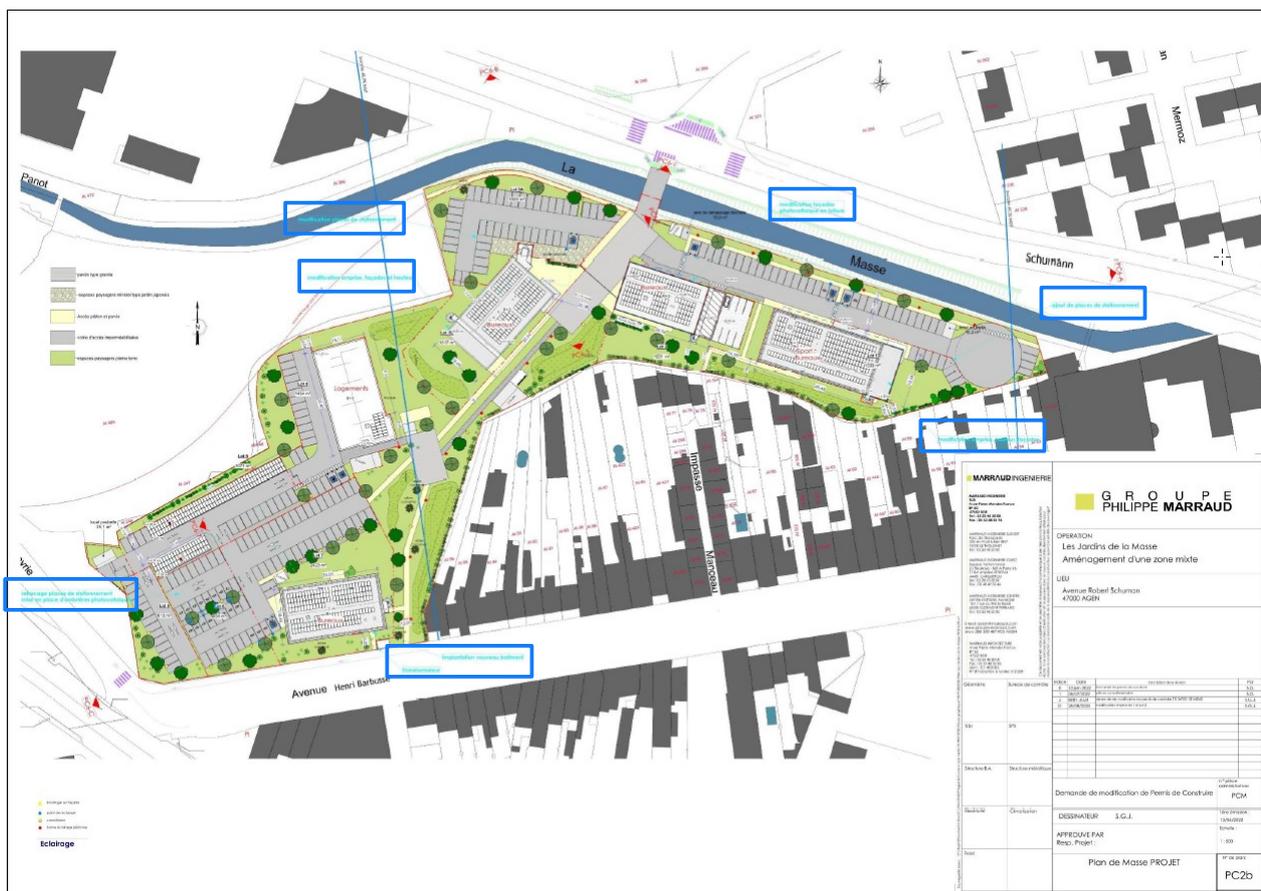
Plan masse initial de l'opération – extrait de l'analyse complémentaire des évolutions du projet page 6

Projet actualisé dans le cadre du permis modificatif

Les principales modifications du projet portent sur :

- l'augmentation de 200 m² de l'emprise globale du site,
- la réorganisation des lots (avec 8 lots prévus à la place de 7),
- la modification des places de stationnement dans le secteur Nord-Est,
- la mise en place d'ombrières au niveau du parking principal (lot 2),
- la modification du système de gestion des eaux pluviales (collecte et le stockage des eaux de ruissellement exclusivement via la mise en place de chaussées à réservoir et la redéfinition des bassins versants).

Le plan masse du projet (dans sa version 2023, avec les modifications en bleu) est présenté ci-après :



Plan masse de l'opération – extrait de l'analyse complémentaire des évolutions du projet page 8

Procédures relatives au projet

Le projet relève d'un permis de construire valant division et d'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale après examen « au cas par cas » le 26 janvier 2022³. 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. Sur cette base, le projet a fait l'objet d'un avis initial de la MRAe en date du 16 septembre 2022 susmentionné.

Le présent avis de la MRAe a été sollicité dans le cadre du dossier déposé au titre du permis de construire modificatif.⁴

Le dossier transmis à la MRAe en 2023 comprend de très nombreuses pièces dont un document intitulé "analyse de l'étude d'impact vis-à-vis des évolutions du projet" comprenant des annexes parmi lesquelles une étude hydraulique datant de septembre 2023.

Concernant la forme de dossier, pour une meilleure compréhension du public sur la prise en compte de l'environnement par le nouveau projet, **la MRAe recommande au pétitionnaire de clarifier la constitution du dossier qui sera mis à disposition dans le cadre de la procédure de la participation du public.**

II – Rappel des observations de l'avis MRAe du 16 septembre 2022

Les principales recommandations de l'avis MRAe en date du 16 septembre 2023 portaient sur :

- **le choix du périmètre du projet** : la MRAe avait recommandé d'apporter les éléments permettant au public d'appréhender le projet d'aménagement mixte sur la friche dans le projet plus global d'écoquartier porté par la commune d'Agen.

3 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

4 Le permis de construire a été accordé le 24 novembre 2022.

- **l'analyse de l'état initial de l'environnement** : la MRAe avait souligné que la prise en compte de la pollution des sols dans le cadre d'un changement d'usage du site constituait un enjeu particulièrement fort pour ce projet, compte tenu de la vocation du projet à accueillir notamment des équipements sportifs et des logements.

- **l'analyse des incidences et la présentation des mesures ERC**, avec notamment les recommandations suivantes :

- la prise en compte de la présence de sols pollués, en apportant notamment des vérifications et précisions après travaux de dépollution pour s'assurer de la conformité du site vis-à-vis des usages projetés. La MRAe avait recommandé que soit proposée une stratégie de surveillance des milieux d'exposition (qualité de l'air, qualité des eaux etc.) après travaux,
- la confirmation de réaliser un suivi quadriennal pour évaluer l'évolution de la **qualité environnementale des eaux souterraines** par rapport notamment aux cyanures,
- 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,
- 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,
- la prise en compte des **impacts sur le milieu humain** (déplacements, bruit, qualité de l'air, pollution des sols) **à l'échelle de l'écoquartier**,
- l'adoption d'une **gestion efficace des espèces exotiques envahissantes** situées dans l'emprise du projet et de prendre des précautions en phase travaux pour éviter notamment l'installation de l'ambrosie, plante fortement allergène.

Cet avis a fait l'objet d'un mémoire de réponse en octobre 2022.

III – Nouvelles analyses et évolutions intervenues depuis 2022 :

Le dossier précise que des études **complémentaires** ont été réalisées portant notamment sur la gestion des eaux pluviales.

Les **évolutions** du dossier et du projet portent sur :

- les sols : le dossier précise que la dépollution du site sera réalisée suivant le Plan de Conception des travaux (PCT) déjà effectué.

Le dossier comprend en annexe l'attestation ATTES⁵ mise à jour dans le cadre de l'évolution du projet.

- l'eau :

- s'agissant du suivi de la qualité des eaux souterraines, le dossier indique dans le mémoire en réponse qu'un suivi quadriennal de la qualité environnementale des eaux souterraines sera réalisé.
- s'agissant des eaux pluviales, le ruissellement sera moins important selon le dossier avec une diminution de la surface des bâtiments et de la chaussée en enrobé et avec l'augmentation d'espaces verts (8 073 m² au lieu de 2 215 m² dans le projet initial). Un cheminement perméable de 1 861 m² est également créé.

Le mémoire en réponse indique que le ruissellement sera mieux régulé via les ouvrages mis en place (chaussées réservoirs sous parking) en rappelant qu'aucun dispositif de régulation n'existait au droit du site et que l'infiltration a été exclue en raison de la problématique de la pollution des sols.

Il précise également que le projet intègre de nombreuses noues paysagères. **La MRAe souligne que les noues devront être mises en œuvre de sorte de garantir la non pollution des milieux et des eaux souterraines compte tenu de la présence de sols pollués.**

- le risque inondation : le nouveau projet qui prévoit davantage d'espaces verts et qui diminue la surface imperméabilisée à l'échelle du site permet de limiter le risque inondation selon le dossier.

- l'intégration paysagère : le projet entraîne une modification en créant notamment un nouveau bâtiment en bordure de l'avenue Henri Barbusse. Les mesures d'insertion paysagères présentées dans l'étude d'impact restent globalement les mêmes (plantation d'arbres, création de merlons paysagers notamment).

5 Pièce obligatoire du permis de construire, issue de la loi ALUR, lorsque le projet se situe sur un secteur d'Information sur les Sols (SIS). Elle vise à garantir que le projet prend correctement en compte la problématique de pollution du sous-sol et de l'état des milieux.

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.

- la prise en compte du changement climatique : la MRAe note une avancée par rapport au projet initial avec l'installation de panneaux photovoltaïques au niveau du parking principal, ainsi que l'augmentation des espaces verts, la diminution du bâti construit (permettant de limiter les effets d'îlot de chaleur).

- la santé humaine : selon le mémoire en réponse, le projet prévoit des mesures complémentaires de prévention en phase chantier et la surveillance de l'apparition d'espèces invasives (Ambrosie notamment). Il prévoit également un diagnostic amiante pour permettre de réaliser un plan de retrait préalablement à la phase de démolition au besoin.

- les déplacements : le document présente une estimation du trafic supplémentaire (516 déplacements supplémentaires estimés par jour liés au projet).

La MRAe note que cette présentation reste à l'échelle du projet et non de l'écoquartier « la Villette ». **Les impacts sur le milieu humain (mobilités, pollution de l'air et du milieu physique) restent à être appréciés au niveau de l'écoquartier.**

S'agissant du périmètre et de la justification du projet, la MRAe avait estimé nécessaire de replacer le projet les jardins de la Masse dans le contexte plus large de l'écoquartier de la Villette.

La réponse à l'avis de la MRAe en date d'octobre 2022 précise que le projet des Jardins de la Masse s'inscrit dans un ensemble de friches industrielles et commerciales d'environ 54 ha et qu'il a été ciblé par la ville d'Agen pour « favoriser la construction d'un écoquartier autour de l'avenue Henri Barbusse, dénommé Écoquartier La Villette »⁶, dont les incidences ont pu être étudiées de manière suffisamment précise. Les analyses ont également considéré le contexte plus global selon les thématiques.

Le projet s'inscrit également dans le périmètre d'Opération et Revitalisation Territoriale et dans celui du périmètre plus élargi de l'OPAH-RU du centre-ville.

Le mémoire en réponse mentionne qu'un plan guide à l'échelle des 54 ha a été réalisé pour identifier les enjeux majeurs du quartier.

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" au droit d'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 la Villette.

Le projet a évolué depuis 2022 et des réponses ont été apportées aux observations de la MRAe émises dans l'avis du 16 septembre 2022. Il permet notamment de mieux répondre aux enjeux liés aux sols pollués, au risque inondation, à la prise en compte du changement climatique (diminution des surfaces imperméabilisées, augmentation des espaces verts limitant les effets d'îlots de chaleur, installation de panneaux photovoltaïques sur le parking principal...).

S'agissant d'un projet impliquant des populations sensibles, la MRAe maintient ses recommandations quant aux précautions à apporter aux modalités de gestion de la pollution des sols, qui devront être soumises et validées par les autorités sanitaires.

À Bordeaux, le 13 Décembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente de la MRAe

Signé

Annick Bonneville

6 Engagement de la municipalité en 2020.