



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le

22 SEP. 2011

Mission Connaissance et Évaluation

Affaire suivie par : C.REFAUVELET

### **Avis de l'autorité administrative de l'État sur l'évaluation environnementale (en application de l'article L.122-1 et R.122-1 du Code de l'environnement)**

#### **Projet d'aménagement de logements « quartier de Courrejean » au lieu-dit « Geneste » Commune de Villenave-d'Ornon (Gironde)**

#### **Préambule- Contexte réglementaire de l'avis**

L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a été saisie par courrier du 22 juillet 2011 par les services de la commune de Villenave-d'Ornon, dans le cadre de la procédure d'aménagement du « Domaine de Geneste », sur l'étude d'impact portant sur le projet d'aménagement de logements « quartier de Courrejean » portée par la SAS PLABO et localisée sur le territoire de la commune de Villenave-d'Ornon.

Le dossier a été déclaré complet et recevable, et soumis à l'avis de l'autorité environnementale le 26 juillet 2011. L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de deux mois à compter de cette date pour donner son avis.

Le Préfet du département des Landes a été consulté le 03 août 2011.

Consultée le 03 août 2011, la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Gironde a émis un avis le 06/09/2011.

Cette saisine est conforme aux dispositions du code de l'Environnement (articles L.122-3, R.122-1-1, R.122-5, R.122-13)

**L'avis de l'autorité environnementale porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.**

## **I – Présentation du projet**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement de logements « quartier Courrejean » au lieu-dit « Geneste » située sur la commune de Villenave-d'Ornon.

Le projet consiste en la réalisation de logements, 28 villas de type T5 et 400 logements collectifs du T2 au T 5 sur une surface totale de 27,6 ha. La superficie des îlots bâtis est de 87 948 m<sup>2</sup>, 47 792 m<sup>2</sup> sont destinés aux espaces verts. Une parcelle de 8103 m<sup>2</sup> de bois classé se trouve sur le site. Enfin, 81 880 m<sup>2</sup> seront conservés en zone naturelle, utilisée pour compenser les remblais effectués dans le champ d'expansion de la crue.

Ce projet de réalisation de logements s'insère dans un programme d'aménagement du domaine de Geneste qui prévoit également la réalisation d'un golf et d'un parc d'affaires. Le site du projet se trouve immédiatement au sud ouest du golf, bordé par l'avenue Mirieu de la Barre sur toute sa partie ouest.

## **II – L'analyse du caractère complet du dossier**

Le dossier transmis à l'autorité environnementale comprend les documents suivants:

- Étude d'impact sur l'environnement
- Résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement
- Dossier de permis d'aménager incluant divers plans
- Une étude des sols
- Une étude paysagère

L'étude d'impact est articulée de la manière suivante:

- Description du projet
- Un résumé non technique
- Diagnostic et enjeux
- Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires
- Raisons du choix du projet
- Analyse des méthodes utilisées
- un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000

**L'étude d'impact couvre l'ensemble des thèmes requis par l'article R122-3 du code de l'environnement.**

### **III – L'analyse détaillée de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient**

#### *III.1 - L'analyse du résumé non technique*

Le résumé non technique figurant dans le dossier reprend de manière claire et synthétique l'ensemble des thèmes abordés dans l'étude d'impact.

#### *III.2 L'analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement*

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'articule autour de la présentation du cadre géographique et physique et du contexte environnemental du projet:

##### **III.2.1 – Le milieu physique**

L'étude présente successivement la situation géographique, climatologique, géologique, hydrogéologique, hydrologique ainsi que les risques inondations.

Le projet se situe sur une portion de la commune de Villenave-d'Ornon délimitée par le projet du golf du domaine de Geneste au nord et à l'est, la départementale 108 à l'ouest et par le Lugan au sud.

Une étude des sols a été menée, en octobre 2010, par la société « Soltechnic » comprenant des sondages à la pelle mécanique et des essais d'infiltrations. Cette étude conclut que "le niveau très superficiel de la nappe phréatique ne constitue pas à proprement parlé un caractère rédhibitoire à l'infiltration des eaux mais peut, selon les saisons, le niveau de la nappe et celui de la Garonne, engendrer des contraintes sur les dispositifs d'infiltration."

La commune de Villenave-d'Ornon est concernée par le SAGE de l'estuaire de la Gironde ainsi que celui de la vallée de la Garonne.

Les captages d'eau les plus proches du projet sont le forage Serventin, à 600 mètres du projet et le forage du Pont de la Maye, à plus de 2,6 km. Le projet n'est pas concerné par ces périmètres.

Concernant le réseau hydrographique, le projet est implanté en rive gauche de la Garonne, à proximité de la rive gauche de l'Eau Blanche, affluent de la Garonne.

Le projet prévoit le rejet des eaux pluviales vers les terrains du golf.

Concernant le risque d'inondation, l'étude présente un extrait du plan de prévention du risque d'inondation de l'agglomération bordelaise. La superficie soustraite à l'expansion des crues est de 9830 m<sup>2</sup>.

L'étude rappelle également que la commune de Villenave-d'Ornon est soumise aux risques de mouvement de terrain (retrait/gonflement d'argiles)

L'étude d'impact évoque la présence sur le site de remblais d'origine anthropique (terres, gravats, plaques de béton, métaux...) utilisés pour le comblement de zones d'extraction (ancienne activité de Fabrimaco) ainsi que la présence de dépôts divers.

**L'autorité environnementale souligne la qualité de l'étude concernant les eaux (souterraines et pluviales) mais regrette que les remblais et dépôts potentiellement pollués ne soient pas localisés par rapport au projet, ni caractérisés.**

##### **III.2.2 – Le milieu naturel**

Le projet est situé en limite du site Natura 2000FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans ». La partie à l'est du site faisant partie du site Natura ne fera pas l'objet d'aménagements lourds. Le site du projet est également situé sur une portion de la ZNIEFF (type II) et va en modifier l'occupation.

Concernant la végétation, d'après l'étude, on trouve sur la partie ouest du site, sur des terrains graveleux et un sol sablo-argileux, une prairie mésophile peu diversifiée. Dans la zone située au sud, à l'ouest du bois classé, on retrouve le même type de prairie avec plus de ronciers. Le reste du site est constitué de friches, souvent fortement colonisées par les ligneux, qui se sont développées sur le remblai ou au niveau de l'ancien parc du château.

Les essences dominantes sont le peuplier, le robinier, le saule blanc et le chêne pédonculé sur la partie remblayée, le robinier laisse place au frêne sur la partie orientale du site.

Les plantes de zones humides représentent plus de 50% du recouvrement de trois bosquets qui se sont développés dans de légères dépressions, où les saules blancs sont dominants.

**L'autorité environnementale regrette le manque de précision sur la localisation de ces trois bosquets.**

Concernant la faune, d'après l'étude d'impact, la faune terrestre observée reflète le caractère perturbé des milieux qui se sont développés sur le site et la proximité des zones urbaines. L'avifaune est également peu abondante et peu diversifiée (corneilles, moineaux domestiques, pies et bergeronnettes grises), avec une absence de rapaces sur le site.

Le peuplement de reptiles est plus riche sur le site. L'étude note la présence de nombreux lézards des murailles, de lézard vert et de couleuvre verte et jaune.

Des lépidoptères communs ont été observés sur le site, aucune présence d'odonate n'a été relevée.

L'étude mentionne la présence d'une belle population d'anguille dans le ruisseau de l'Eau Blanche. Le projet prévoit que le ruisseau collecte les eaux pluviales du projet après stockage, décantation et déshuilage.

**L'autorité environnementale note la présence d'une cartographie présentant les différents types de végétation du site mais regrette l'absence de cartographie présentant les populations. De plus, l'autorité environnementale regrette fortement l'absence de protocole particulier pour les inventaires faunistiques et floristiques.**

En matière d'incidence Natura 2000, le projet étant situé sur le site Natura 2000 FR 7200688 « bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans, anciennes et nouvelles limites » et pouvant avoir des effets indirects sur le site FR 7200700 « la Garonne », une étude d'incidences sur les habitats et espèces de la directive « Habitats » est présenté par le porteur de projet. L'évaluation des incidences conclut qu'aucun habitat et aucune espèce d'intérêt communautaire ne sont présents dans le périmètre de ce projet de logements « quartier de Courréjean ».

**L'autorité environnementale retient l'argumentation cohérente de l'étude d'incidence qui conclut à l'absence d'incidences du projet sur les deux sites situés à proximité.**

### III.2.3 – Le milieu humain

Cette partie de l'étude développe l'état initial du milieu humain, la qualité de l'air et le bruit.

Le projet s'inscrit au sein d'un site constructible (zone 1 AU) d'environ 20 ha, dans lequel il est prévu de construire 400 logements collectifs et 28 résidences individuelles.

**Afin de faciliter la compréhension du projet par le public, l'autorité environnementale considère que les densités induites par le choix des bâtis projetés, bien qu'en accord avec le PLU auraient méritées d'être justifiées et précisées.**

La commune de Villenave-d'Ornon est fortement urbanisée (75% du territoire est aménagé). Le projet est situé à l'est de la rocade, dans le prolongement du vieux bourg de Villenave-d'Ornon et bordé par le projet de golf et par la vallée de l'Eau Blanche. Le site sera desservi par un unique axe routier, la départementale 108.

**Les constats de l'étude d'impact concernant le bruit et la qualité de l'air n'appellent pas d'observations particulières.**

### III.2.4 – Paysage et patrimoine culturel

Le projet d'aménagement du « quartier de Courréjan » est bordé au sud-ouest, le long de la RD 108, par une zone urbaine peu dense, en cours de densification, au nord-ouest par des gravières, au nord et à l'est par des friches destinées à l'aménagement d'un golf et au sud par la vallée de l'Eau Blanche qui est plantée en peupliers hybrides. Les perspectives visuelles s'ouvriront vers le golf et la Garonne.

L'étude présente une visualisation des abords du projet au travers d'un reportage photographique. L'implantation du projet est prévue sur un site hétérogène sans éléments paysagers marquants, partiellement dégradé et limitrophe d'une zone commerciale très artificialisée.

**L'autorité environnementale note la présence d'un vieux pigeonnier dans le reportage photographique en lisière de l'espace de bois classé.**

### III.2.5 – Synthèse

**L'autorité environnementale retient la qualité d'ensemble de la description de l'état initial de l'environnement avec notamment des cartographies reprenant l'ensemble des thèmes, à l'exception de celles des populations. De plus, l'autorité environnementale regrette l'absence de protocole particulier pour les inventaires faunistiques et floristiques.**

## III.3 - L'analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement

### III.3.1 – Impacts sur les eaux souterraines et de surfaces

L'étude précise qu'aucun prélèvement ne sera réalisé sur le site du projet. L'alimentation en eau sera réalisée par raccordement au réseau communal.

Concernant les eaux pluviales, les conditions sont d'après l'étude favorables pour l'infiltration. Les eaux pluviales seront naturellement filtrées par le sol avant de rejoindre la nappe superficielle.

Concernant les eaux de surface, l'imperméabilisation des sols va modifier la vitesse des écoulements qui conditionne les débits de ruissellement en aval du site. L'étude note que les différences de débits sont faibles en cas de pluie normale, mais peuvent être importantes en cas de pluie exceptionnelle. L'étude souligne la nécessité de mettre en place un système de collecte et de stockage des eaux pluviales liées à un événement pluvieux exceptionnel.

Le système de collecte et de stockage temporaire doit permettre un rejet à un débit de 3 l/s/ha dans le milieu naturel.

Concernant le risque d'inondation, l'étude rappelle que le projet de logement du « quartier de Courréjan » s'inscrit dans un ensemble de projets plus vaste, dont les conséquences sont analysées et gérées globalement. Une étude hydraulique réalisée par SOGREAH en 2010 figure dans l'étude, elle présente une analyse des impacts du projet sur les hauteurs d'eau. La superficie remblayée et soustraite au champ d'expansion des crues sera de 43 419 m<sup>2</sup>, dont 39 977 m<sup>2</sup> au niveau des îlots bâtis.

**L'autorité environnementale souligne la qualité et la précision de l'étude hydraulique mais regrette le manque de précision sur la qualification des déblais et remblais sur le plan de la santé. L'étude d'impact doit permettre d'identifier si le projet est susceptible de créer des voies d'exposition des populations à des polluants contenus dans ces remblais.**

### III.3.2 – Impacts sur les milieux et les espèces

L'étude d'impact retient que les travaux de réalisation du projet (défrichage, aménagement et remblaiement) peuvent provoquer un dérangement important de la faune. Le chantier comporte un risque de déversement de substances polluantes dans l'Eau Blanche, ainsi que des dépôts importants de poussières.

Pour le pétitionnaire, le projet aboutit à la mutation profonde de l'occupation des sols de 80% (15,5 ha).

L'aménagement du site implique la destruction des trois bosquets de saules blancs qui occupent une superficie de 1534 m<sup>2</sup>.

**L'autorité environnementale rappelle que la suppression de zone humide doit faire l'objet d'un traitement particulier.**

### III.3.3 – Impacts sur l'environnement humain et le paysage

Le projet est situé dans un secteur actuellement peu aménagé mais destiné à l'urbanisation dans le cadre du PLU de la CUB. Deux maisons proches du site seront exposées à des perturbations temporaires en phase travaux, dans la partie sud du projet.

L'étude présente une analyse des impacts du projet relatifs au bruit et à la qualité de l'air.

Concernant les impacts paysager du projet, l'étude constate la qualité limitée du paysage actuel. Le projet fera évoluer le site d'une friche dégradée et fortement colonisée par les ligneux vers un milieu totalement aménagé et reconstitué, y compris au niveau des espaces verts. L'étude conclut que l'impact visuel dépendra de la qualité des aménagements réalisés, sans perturbations pour les perspectives vers la Garonne ni la qualité visuelle des abords de la RD 108.

**L'autorité environnementale regrette l'absence de cartographie précise relative à l'implantation des maisons limitrophes du projet.**

**Concernant le bruit, il aurait été souhaitable que l'étude soit réalisée sur la base du projet présenté dans le plan de composition (p.8).**

**Des photographies ou photomontages présentant les futures ambiances paysagères auraient permis de mieux appréhender le projet dans son environnement. De plus l'étude ne précise pas les impacts sur l'ancien pigeonnier qui est présenté dans l'état initial de l'environnement.**

## IV – Mesures de suppression, réduction et compensation des impacts

### IV.1 Mesures concernant les eaux souterraines et de surfaces

L'étude propose la mise en place d'un dispositif avec un regard de collecte intégrant un filtre colmatage, une citerne permettant le stockage et la décantation des eaux pluviales et une surverse dirigée via un drain vers le massif d'infiltration de type structure alvéolaire. Ce dispositif d'infiltration a été dimensionné à partir de la méthodologie de la CUB pour la surface imperméabilisée maximale de 410 m<sup>2</sup>.

Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place une série de mesures afin de limiter le risque de pollution accidentelle comme le stockage des huiles et carburants à des emplacements réservés, à distance des plans d'eau et cours d'eau, sur des aires étanches.

En phase de fonctionnement, l'étude rappelle que la méthode proposée par la Communauté Urbaine de Bordeaux pour l'assainissement des eaux pluviales a été utilisée pour le dimensionnement du volume de stockage. La surface drainée totale est de 31 866 m<sup>2</sup>. Le volume à stocker pour une pluie décennale a été calculée pour un débit de fuite de 3 l/s/ha.

Le porteur du projet s'engage à évacuer les déchets vers des filières de traitements agréées, conformément à la législation en vigueur et également de n'effectuer aucun rejet de substances potentiellement polluantes (eaux usées, huiles de vidange, carburant...) dans le milieu naturel.

Le projet est en partie implanté en zone potentiellement inondable d'après les études menées pour l'étude d'impact. Les constructions seront mises hors d'eau afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens. La superficie des zones remblayées et soustraites au champ d'expansion de la crue pour la réalisation du quartier Courréjean est de 39 977 m<sup>2</sup>. L'étude souligne que les terrains non remblayés et non aménagés à l'est des constructions pourront servir de bassin d'étalement en cas de crue de la Garonne et/ou de l'Eau Blanche, en complément des solutions compensatoires mises en œuvre globalement pour les trois projets sur le golf.

**L'autorité environnementale considère les mesures proposées comme proportionnées au projet et retient l'engagement du maître d'ouvrage de mettre en place un suivi annuel de la qualité de l'eau sur l'Eau Blanche, en conformité avec l'arrêté préfectoral du 27 août 1999.**

### IV.2 Mesures concernant les milieux et les espèces

L'étude propose d'éviter la période de mars à juin pour la réalisation des travaux afin d'éviter les périodes de reproduction.

Les travaux se dérouleront du sud vers le nord et/ou de d'ouest en est afin de repousser la faune hors du site.

La surface totale imperméabilisée sera de 3,2 ha sur 19,5 ha. L'étude précise que des espaces verts seront recréés et que les 7930 m<sup>2</sup> de bois classé seront préservés. La zone située dans la partie est du site sera maintenue en espace naturel.

**L'autorité environnementale considère que les mesures proposées semblent sous proportionnées au regard des modifications induites par le projet, notamment concernant les espèces.**

**L'autorité environnementale rappelle que la destruction de zone humide (voir la partie impact du projet sur le milieu naturel) induit l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires. Ces dernières ne sont pas suffisamment précisées par l'étude d'impact.**

#### *IV.3 Mesures concernant l'environnement humain et le paysage*

En phase travaux, l'étude précise les mesures portant sur le trafic, la sécurité, le bruit et la qualité de l'air pour limiter la gêne pour le voisinage.

Sur le plan du paysage, le projet met l'accent sur la mise en valeur du patrimoine végétal existant. Le pétitionnaire s'engage à respecter la « Charte des Paysages de la ville de Bordeaux », en accord avec les services de la CUB et la Mairie de Villenave-d'Ornon pour le choix des espèces proposées.

**L'autorité environnementale regrette la description trop générale sur l'aspect paysager du projet qui reprend, sans s'en démarquer, les grandes lignes des autres projets (golf et quartier d'affaires) du domaine de Geneste. L'étude aurait utilement pu présenter des photomontages présentant l'intégration des logements dans le site, bordé à l'est par une zone urbaine et à l'ouest par un espace naturel.**

### **V - Analyse des raisons du choix du projet**

Pour le porteur de projet, l'aménagement des terrains du domaine de Geneste représente une opportunité d'éviter le morcellement, par la juxtaposition de lotissements réalisés au coup par coup.

La construction de logements répond à un besoin résultant de l'accroissement régulier de la population communale. L'étude précise que le projet prévoit la réalisation de logements sociaux, et souhaite réduire au maximum la consommation d'espace par la limitation de l'habitat sous forme de villas isolées.

**L'autorité environnementale regrette que l'étude ne précise pas la part des logements sociaux prévus dans ce programme de logements. De plus l'économie de consommation de l'espace n'apparaît pas clairement dans l'étude d'impact.**

#### *V.1 Estimation des dépenses*

L'étude estime le coût des mesures d'insertion et des mesures compensatoires à 4 125 400€

#### *V.2 Évaluation des méthodes utilisées*

L'étude présente les méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement en quelques lignes.

## **VI – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale**

**Le projet, objet de l'étude d'impact, concerne la réalisation de logement dit « quartier Courréjean » sur le domaine de Geneste. Ce quartier fait la transition entre une zone urbanisée (à l'ouest) et un site Natura 2000 sur lequel est prévu l'implantation d'un golf (à l'est)**

### *VI.1 Avis sur le caractère complet de l'étude d'impact et des informations qu'elle contient*

**L'autorité environnementale regrette l'absence de protocole pour l'analyse de l'état initial d'un site en bordure d'un site Natura 2000.**

**La question concernant le risque d'inondation est bien reliée au projet de réalisation connexe du golf (bassin d'expansion des crues).**

**Les mesures de suppression, réduction et compensation semblent proportionnées, à l'exception notable des mesures concernant les espèces qui ne sont pas évoquées dans l'étude.**

**La partie traitant de l'aspect paysager et de l'intégration du projet dans le site est relativement peu développée.**

### *VI.2 Avis sur la manière dont le projet prend en compte l'environnement*

**L'étude d'impact présente de façon générale l'ensemble des enjeux environnementaux qui s'attachent à ce type de projet. L'autorité environnementale regrette l'absence de cartographie relative aux habitats et espèces, mais souligne que l'étude d'impact comporte des synthèses cartographiques précises permettant une bonne lecture du projet.**

**Les sites Natura 2000 sont bien identifiés et sont préservés par la réalisation du projet. Toutefois l'absence d'espèces protégées ne justifie pas l'absence de mesures concernant la biodiversité commune.**

**Enfin, l'autorité environnementale souligne la qualité de l'étude sur l'eau (souterraine et pluviale) mais regrette que les remblais et dépôts potentiellement pollués ne soient pas localisés par rapport au projet, ni caractérisés.**

**Le Directeur**



**P. RUSSAC**