



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 d'un parc d'affaires 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 la création d'un parc d'affaires 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 d'un parc d'affaires au lieu-dit « Geneste » situé sur la commune de Villenave-d'Ornon.

Le projet consiste en la réalisation de bâtiments, d'une voie de circulation et des réseaux. Le nombre et les caractéristiques des bâtiments ne sont pas précisés dans l'étude. Cependant, le taux d'imperméabilisation global des terrains, le réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, les grands principes d'insertion paysagère sont fixés par ce projet.

Ce projet fait partie de l'aménagement du Domaine de Geneste qui comprend également l'aménagement d'un lotissement de logements individuels et collectifs ainsi qu'un golf.

L'autorité environnementale retient l'engagement du porteur de projet d'écarter de tous travaux (terrassements, aménagements, voiries) les sites Natura 2000 inclus dans le périmètre du projet.

L'autorité environnementale relève une ambiguïté qui nuit à la compréhension du projet, objet de la présente étude d'impact : le rapport précise que le nombre et les caractéristiques des bâtiments seront définis ultérieurement alors que toutes les cartographies présentent des plans d'ensemble d'un projet qui semble très avancé.

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 la zone commerciale « rives d'arcins » au nord, la départementale 108 à l'ouest, par le Lugan au sud, et la Garonne à l'est. 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, bordé au nord par l'Estey de Lugan et au sud par l'Eau Blanche, affluents de la Garonne. Le projet prévoit le rejet des eaux pluviales dans l'Estey de Lugan long de 3,3 km.

Concernant le risque d'inondation, l'étude présente un extrait du plan de prévention du risque d'inondation de l'agglomération bordelaise. Le projet ne prévoit pas de terrassement ni d'aménagement lourd en bord de Garonne, de ce fait le projet ne semble pas concerné par le champ d'expansion de la crue centennale de la Garonne. L'étude souligne qu'une partie des terrassements (1,12 ha) est prévue dans les limites de la zone d'expansion de la crue exceptionnelle de la Garonne (partie sud-est du projet).

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 indique que les terrains concernés par le projet étaient occupés dans le passé par des activités agricoles (culture, pâturages...), mais l'autorité environnementale regrette l'absence de diagnostic de la pollution des sols.

III.2.2 – Le milieu naturel

Le projet est situé en limite intérieure du site Natura 2000FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans ». Il est également situé en limite nord de la ZNIEFF (type II).

Concernant la végétation, d'après l'étude, les milieux terrestres sont en majorité composés de friches herbacées à arbustives, à l'exception de la partie ouest qui est occupée par des prairies régulièrement pâturées. L'étude constate la difficulté de caractérisation de ces friches en raison d'un entretien irrégulier, d'ébauches de travaux, et de dégradations variées.

Concernant la faune, d'après l'étude d'impact, la faune observée sur la zone d'étude est peu abondante et peu variée, en raison de la dégradation, et de la faible variété des milieux.

Le peuplement d'oiseaux est globalement peu riche et peu abondant, avec des espèces communes. Cependant il convient de retenir la présence, au niveau des zones humides, d'espèces moins courantes ou présentant un enjeu patrimonial telles que: la *roussette effarvée*, le *milan noir* et le *martin pêcheur* sur les berges du Lugan, et la *bouscarle de Cetti* et la *pie-grièche écorcheur* dans la bande boisée.

En ce qui concerne les mammifères, des traces de lapins et de ragondins ont été observées. Les milieux humides proches de la Garonne constituent un habitat potentiel favorable à la présence du vison d'Europe.

L'autorité environnementale note la présence d'une cartographie qui synthétise les enjeux écologiques du site mais regrette l'absence de protocole pour la conduite des inventaires faunistiques et floristiques, les observations ayant été faites au fil du temps.

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 présentée par le porteur de projet.

Le site à aménager est essentiellement composé de friches herbacées ou ligneuses, la faune et la flore présentes sont peu diversifiées et sans enjeux patrimoniaux à l'exception de quelques milieux humides où l'on note la présence de deux plantes protégées au niveau régional (la *fritillaire pintade* et l'*oenanthe à feuilles de silaus*) dans une prairie humide à rumex qui est également un site potentiel d'accueil pour le *cuivré des marais*, papillon inscrit à l'annexe II de la directive Habitats. On retrouve les deux plantes protégées au niveau d'une bande boisée humide où la *pie grièche écorcheur* s'est reproduite en 2006 (espèce protégée, inscrite à l'annexe I de la directive Oiseaux) mais qui n'a pas été recontactée depuis. Les bordures de la Garonne constituent une zone d'accueil potentiel pour le vison d'Europe. Enfin, les berges du Lugan constituent une zone d'accueil pour le milan noir qui y niche régulièrement et où l'on observe ponctuellement le martin pêcheur. Ces deux espèces sont protégées et inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux. Le pétitionnaire s'engage à préserver la totalité de ces milieux, de tout aménagement et de toute dégradation. Les travaux à proximité des zones sensibles pour la faune seront effectués en dehors des périodes de reproduction.

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.

La commune de Villenave-d'Ornon est fortement urbanisée (75% du territoire est aménagé). Le projet est situé à l'est de la rocade, inséré entre les zones commerciales et urbaines, et bordé par la Garonne et la vallée de l'Eau Blanche. Le site sera desservi par un unique axe routier, la départementale 108. L'étude précise que le site du projet est classé en zone UE 4 dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la CUB (zone urbaine d'activités économiques).

L'autorité environnementale s'interroge sur le classement de la zone présentée en UE 4 dans l'étude et qui serait classée en Udp4 dans le PLU opposable.

Les constats de l'étude d'impact sur la qualité de l'air n'appellent pas d'observations particulières.

Concernant le risque inondation, l'autorité environnementale constate que le terrain en bordure de Garonne est concerné par l'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme (circulaire du 7 avril 2010 PPRI de Bordeaux) relatif aux zones situées à moins de 100 mètres d'une digue, zone de danger potentiel en cas de surverse ou de rupture des digues. A priori le projet exclut une partie de ce secteur de toute urbanisation (zone Natura 2000). Les projets de permis à venir devront prendre en compte cette contrainte dans le choix d'implantation des bâtiments.

III.2.4 – Paysage et patrimoine culturel

L'étude présente l'évolution du site en deux photographies aériennes de 1979 et 2006. Elle présente également une visualisation des abords du projet au travers de quelques photographiques. L'implantation du projet est prévue sur un site sans éléments paysagers marquants, partiellement dégradé et limitrophe d'une zone commerciale très artificialisée.

Les éléments de qualité sont situés en périphérie du site: les berges du Lugan, les bords de Garonne, le parc boisé de l'ancien domaine de Geneste.

L'autorité environnementale regrette le faible nombre de photographies sur cette thématique.

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 (occupation du sol, enjeux faunistiques et floristiques, enjeux écologiques) à l'exception notable de la partie concernant le volet paysage qui aurait pu utilement faire figurer plus de photographies. De plus, l'autorité environnementale regrette fortement 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

Concernant les eaux souterraines, l'étude rappelle que les eaux de toiture et de voirie du parc d'affaires seront dirigées vers des ouvrages de stockage puis rejetées vers le milieu naturel (l'Estey de Lugan). L'étude d'impact intègre une étude hydraulique réalisée par la SOGREAH en 2010.

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 importants 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. Aucun rejet des eaux pluviales vers les eaux souterraines ne sera effectué garantissant l'absence de pollution de la nappe.

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

L'autorité environnementale regrette le manque de précisions concernant l'emplacement et l'importance des voies secondaires qui peuvent impacter fortement le calcul des surfaces imperméabilisées.

III.3.2 – Impacts sur les milieux et les espèces

L'étude d'impact retient que les travaux de réalisation du parc d'affaires (nettoyage et remblaiement) peuvent provoquer un dérangement important de la faune. Le chantier comporte un risque de déversement de substances polluantes dans le Lugan, ainsi que des dépôts importants de poussières.

Pour le pétitionnaire, le projet aboutit à la perte de 60% de milieux semi-naturels, sans enjeux patrimoniaux.

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

Le projet est situé dans un secteur à vocation commerciale, l'étude considère qu'il n'y a pas d'impact à envisager par rapport aux zones d'habitations existantes.

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

Les impacts sur le milieu humain sont difficiles à appréhender en l'absence de connaissances sur le contenu réel du parc d'affaires, le projet n'en définissant que le cadre physique et formel. L'étude de bruit comporte une série de mesures théoriques, sur des bâtiments dont on ignore la forme, la qualité et l'emplacement.

De plus, l'annexe non numérotée présentant les surfaces SHON de l'étude prévoit l'implantation d'une école sur le site ainsi que 260 logements qui ne sont pas évoqués dans l'étude d'impact.

Concernant les impacts paysagers du projet, l'étude constate que le site évolue d'une zone naturelle vers une zone urbanisée et conclue que l'impact visuel dépendra de la qualité des aménagements réalisés.

L'autorité environnementale regrette que l'étude n'intègre pas la notion de qualité des aménagements. Cette absence rend difficile l'évaluation concrète des impacts du projet.

IV – Mesures de suppression, réduction et compensation des impacts

IV.1 Mesures concernant les eaux souterraines et de surfaces

Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place une série de mesures, en phase travaux, afin de limiter le risque de pollution accidentelles 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. Le porteur du projet s'engage à évacué 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.

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 267 493 m². Le volume à stocker pour une pluie décennale a été calculée pour un débit de fuite de 3 l/s/ha.

Le projet est partiellement implanté en zone inondable d'après le PPRI de la Garonne. 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 parc d'affaires est de 271 501 m². L'étude souligne que les terrains non remblayés (prairies, bords de Garonne) pourront servir de bassin d'étalement en cas de crue, en plus des terrains du golf.

IV.2 Mesures concernant les milieux et les espèces

L'étude propose d'éviter la période d'avril à septembre pour la réalisation des travaux à proximité de la haie boisée, du Lugan et des berges de la Garonne.

L'étude précise que les milieux présentant un intérêt patrimonial seront préservés de tout aménagement lourd et de tout terrassement. Ce zonage correspond à 20% de la superficie totale du projet. De plus 20% de la superficie aménagée sera réservée aux aménagements paysagers (arbres en bosquets ou alignement, espaces verts herbacés. Enfin, en fonction des possibilités, des plans d'eau ou des zones humides complémentaires seront créées sur les terrains en retrait de la Garonne.

L'autorité environnementale retient l'ensemble des engagements du porteur de projet concernant la préservation des milieux sensibles.

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.

En phase de fonctionnement, une seule voie d'accès au site est prévue, desservie par les transports en commun, pour limiter les effets de la circulation. De plus les voies secondaires serviront d'accès aux parkings, et des pistes cyclables traverseront l'ensemble du site.

L'autorité environnementale regrette l'absence de précision concernant les voies secondaires, qui figurent dans les cartographies du rapport mais ne sont pas traitées au niveau des impacts et des mesures.

De plus, les implantations sur le site d'une école et de logements, évoquées dans l'annexe non numérotée présentant les surfaces SHON et dans l'annexe 5 « étude de trafic », mais absentes dans l'étude d'impact, si elles sont confirmées, risquent de provoquer des conflits d'usages sur l'unique voie d'accès au site.

Sur le plan du paysage, le projet met l'accent sur la mise en valeur du patrimoine végétal existant. La végétation en berge de Garonne et en bordure de l'estey de Lugan est maintenue et nettoyée. 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 prend acte de l'engagement du pétitionnaire de préserver les éléments de qualité (berges du Lugan, les bords de Garonne, le parc boisé de l'ancien domaine de Geneste) de toute destruction et aménagement.

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.

L'autorité environnementale retient que l'étude définit un cadre d'aménagement global mais regrette que le contenu et les aménagements définitifs ne soient pas précisés. De ce fait la justification du projet paraît imprécise.

Enfin, dans la mesure où l'implantation d'une école et de logements est confirmée, l'autorité environnementale souligne la contradiction avec le PLU qui prévoit des aménagements commerciaux et non des établissements publics scolaires et des logements.

V.1 Estimation des dépenses

L'étude estime le coût des mesures d'insertion et des mesures compensatoires à 3 860 620€

V.2 Évaluation des méthodes utilisées

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

Cette partie du rapport d'étude d'impact précise les sources utilisées pour la réalisation de l'étude. Elle mentionne comme principale difficulté le manque de connaissance et de suivi sur l'état du Lugan.

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

Le projet, objet de l'étude d'impact, concerne la création d'un parc d'affaires sur le domaine de Geneste. Ce parc d'affaires fait la transition entre une zone commerciale très urbanisée (rives d'arcsins) et un site Natura 2000 sur lequel est prévu l'implantation d'un golf.

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

L'autorité environnementale retient comme un point positif l'engagement du porteur de projet d'écarter de tous travaux (terrassements, aménagements, voiries) les sites Natura 2000 inclus dans le périmètre du projet, mais regrette l'absence de protocole pour l'analyse de l'état initial du milieu naturel.

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. L'étude présente un cadre général d'aménagement techniques (imperméabilisation des sols, réseau de collecte, de stockage et d'évacuation des eaux pluviales, insertion paysagère et voie de circulation) mais ne précise pas les caractéristiques des bâtiments.

L'autorité environnementale rappelle que l'étude d'impact reste plus imprécise que l'annexe non numérotée présentant les surfaces SHON et l'annexe 5 « étude de trafic », qui prévoient l'implantation d'une école et de 260 logements sur un site dédié par le PLU à l'activité économique. Au regard de ces éléments la proportionnalité et la qualité de l'étude d'impact peut être remise en question.

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. 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.

L'autorité environnementale retient la volonté du pétitionnaire de redonner une structure spatiale à un site actuellement en friche et sans caractère, en préservant le type de végétation des zones humides, mais regrette toutefois que le projet n'intègre pas la notion de qualité des aménagements.

Le Directeur



P. RUSSAC