

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

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

Bordeaux, le 08 FEV. 2017

Mission Évaluation Environnementale

**Étude d'impact de la Zone d'Aménagement Concerté
de recomposition du centre-ville quartier « facture »
Commune de Biganos (33)**

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement
(article L122-1 et suivants du code de l'environnement)**

Avis 2016 – 4248

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.

Localisation du projet :

Demandeur :

Procédure :

Autorité décisionnaire :

Date de saisine de l'autorité environnementale :

Date de consultation de l'agence régionale de santé :

Commune de Biganos
Office Public de l'Habitat AQUITANIS
Déclaration d'utilité publique
Préfet de la Gironde
19 décembre 2016
04 janvier 2016

Contexte général.

Le projet correspond à l'aménagement d'une surface de plancher d'environ 72 640 m² répartie entre logements, commerces, bureaux, services et équipements structurants :

- 61 405 m² d'habitats soit 700 logements (dont 23 % de logements sociaux),
- 2 232 m² de commerces,
- 3 133 m² pour les bureaux et services,
- 5 870 m² d'équipements structurants d'intérêt collectif.

L'emprise du projet s'étend sur une superficie d'environ 14,5 ha, sur 6 secteurs qui se trouvent au sein même de la partie agglomérée de la commune.

La localisation du projet est présentée ci-après :



□ Périmètre de la ZAC

Source : Extraits de l'étude d'impact



Le projet de la ZAC s'inscrit dans un secteur urbain dense et contraint par l'urbanisation et les infrastructures existantes. Le projet vise à urbaniser les "dents creuses" générées par le développement d'habitations et d'activités le long des avenues et de la voie ferrée.

Ce projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique n°33 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement. Il est également soumis à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques au titre des articles L. 214-1 à 6 du Code de l'environnement.

Il a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 29 mai 2012 (avis P-2012-057) au stade du dossier de création, puis d'une absence d'avis de l'Autorité environnementale dans les délais requis au stade du dossier de réalisation.

Sur la base d'une délibération du 12 juillet 2016 du Conseil Municipal de Biganos, l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS, aménageur concessionnaire de la Commune, a déposé un dossier de demande de déclaration d'utilité publique de l'opération et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet. Par décision du 17 novembre 2016, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a dispensé le maître d'ouvrage de la production de l'évaluation environnementale dans le cadre de la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme.

Le présent avis porte sur la procédure de déclaration d'utilité publique.

I – Analyse du caractère complet du dossier.

Le contenu de l'étude d'impact figurant dans le dossier est conforme aux dispositions précisées dans l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient.

II.1 Analyse du résumé non technique.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair et lisible qui aborde tous les éléments du dossier.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde les principales thématiques de l'environnement (milieu physique, milieu naturel, milieu humain).

Il ressort de cette analyse que le projet s'implante sur un terrain situé en zone urbanisée. Le périmètre du projet présente une topographie d'altitude comprise entre 8 et 13 m avec des pentes vers le Sud/Sud-Ouest. Les eaux de pluie ruissellent donc vers le Lacanau et la Leyre. L'étude indique qu'aucune zone humide n'a été identifiée au sein ou à proximité du projet.

Parmi les différents aquifères présents au droit du projet et correctement identifiés, l'étude d'impact souligne que l'aquifère « Landes aquitaine occidentale/mio-plioquaternaire » est particulièrement vulnérable. Cet aquifère affleurant, qui se situe à moins de 2 m de profondeur, est en relation avec le réseau hydrographique.

Le projet se situe en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection portant sur le milieu naturel, et présentant potentiellement peu d'enjeux « faune/flore ».

D'un point de vue floristique, les habitats naturels identifiés sont, pour la plupart, dégradés ou anthropisés avec la présence d'espèces exotiques et invasives. L'étude d'impact indique qu'aucun enjeu particulier n'a été identifié. De plus, aucune espèce florale protégée ou patrimoniale n'a été détectée au sein du périmètre du projet.

Concernant la faune, seize espèces d'oiseaux, dont dix potentiellement nicheuses, sont présentes dans les zones boisées, le parc et les jardins. Des arbres remarquables (chênes) sont susceptibles d'être utilisés comme gîtes par les chiroptères ou les insectes saproxylophages.

L'étude d'impact présente, en page 70, une carte de synthèse des enjeux écologiques accessible et claire.



L'étude d'impact indique qu'aucun monument historique, inscrit ou classé, n'est recensé au sein de l'emprise du projet.

II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures de réduction et d'évitement.

Concernant les **impacts temporaires du projet (phase travaux)**, il est relevé le risque de pollution des eaux souterraines et la dégradation de la qualité des sols, ainsi que le risque de dégradation du cadre de vie (bruit, mobilités...). Les mesures envisagées en phase travaux sont détaillées en pages 155 et 156. Elles correspondent aux mesures habituelles adaptées pour ce type de projet. Elles n'appellent pas de remarques particulières et semblent proportionnées aux enjeux identifiés. Concernant les perturbations pour les riverains, il est prévu le maintien des accès piétons durant les travaux, la réalisation d'un phasage des travaux et la mise en place d'un plan de circulation avec une information spécifique des usagers du domaine public et des habitants.

Au regard des espèces observées, et notamment des espèces nicheuses, l'étude d'impact indique que la période comprise entre mars et août devra être évitée. L'étude d'impact présente, en page 158, un calendrier des périodes de sensibilité pour la faune. Les travaux prévus sur une période de 10 ans s'adapteront aux contraintes identifiées.

L'étude d'impact indique qu'un suivi écologique du chantier sera mis en place pour superviser les mesures à mettre en place avant les travaux, et qu'un observatoire de la biodiversité sera mis en place sous la responsabilité d'un écologue pour suivre le chantier.

Concernant les **impacts permanents du projet (phase exploitation)**, il est noté que les terrains concernés par le réaménagement du centre-ville sont déjà majoritairement imperméabilisés. Toutefois, le projet entraînera une imperméabilisation de 70 000 m² de zones à caractère végétal et engendrera donc une augmentation du volume des eaux pluviales de ruissellement. Le réseau d'assainissement de la ZAC a été conçu et dimensionné afin d'assurer la collecte des eaux

pluviales de ruissellement sur l'ensemble du projet. La capacité des ouvrages d'assainissement collectif apparaît suffisante pour traiter les volumes supplémentaires induits. Ce point sera traité plus en détail dans le dossier d'incidences réalisé parallèlement à l'étude d'impact dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

L'impact du projet sur la faune est considéré comme moyen. En effet, certains arbres se trouvent sur le tracé de futures voies de circulation. Des espaces verts seront pour la plupart conservés ainsi que l'ensemble des arbres remarquables identifiés. Au total, l'étude d'impact indique que 7,5 ha de milieux naturels ou semi-naturels seront évités. L'étude d'impact indique que des plantations sous formes d'alignements d'arbres, lisières, bosquets ou arbres isolés seront effectuées en respectant la palette végétale préconisée par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Le tableau de la page 169 présente utilement la synthèse des mesures d'évitement et de réduction et les impacts résiduels.

La question du stationnement automobile, eu égard au projet de pôle multimodal envisagé autour de la gare, est traité avec précision. Les effets liés à l'augmentation prévisible du trafic sur les axes routiers sont traités de manière satisfaisante. En revanche, les objectifs de la collectivité en matière de cadre de vie auraient mérité d'être étayés par des illustrations ou des photomontages, afin que le lecteur puisse mesurer, d'une part, les évolutions prévisibles de l'environnement urbain de ce nouveau centre pour les habitants actuels et, d'autre part, les conditions d'accueil des habitants futurs.

L'objectif du projet est de rompre avec le développement linéaire urbain en développant au maximum les liaisons douces (vélo, piéton...). Ce volet relevant d'une démarche volontaire positive du projet aurait mérité d'être précisé et mieux illustré dans l'étude d'impact (cartes, schémas...).

II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement.

L'étude présente l'historique du projet, avec ses diverses évolutions et ses différents choix d'aménagements, en page 135 et suivantes. Il est noté la volonté du maître d'ouvrage de valoriser le végétal et de privilégier les modes de déplacements doux (piétons, vélos) dans le scénario d'aménagement final.

II.5 Estimation du coût des mesures en faveur de l'environnement.

L'étude d'impact présente une estimation du coût des mesures en faveur de l'environnement en page 190, dont les montants cumulés s'élèvent à 732 395 € HT, soit 14,2 % du coût total du projet. Cette partie n'appelle pas de remarques particulières.

III – Conclusion de l'avis de l'Autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement.

La Zone d'Aménagement Concerté du centre-ville quartier « facture » de la Commune de Biganos est un projet de recomposition urbaine qui prévoit l'aménagement d'une surface de plancher d'environ 72 640 m² répartie entre logements, commerces, bureaux, services et équipements structurants, sur une superficie d'environ 14,5 hectares.

Inscrit dans un secteur urbain maillé par des infrastructures existantes, le projet permet de développer l'offre de logements, d'activités et de commerce en densifiant le tissu urbain et en prenant en compte les enjeux de qualité de vie et d'intermodalité.

Sur le fondement d'un état initial de l'environnement bien documenté, l'étude d'impact identifie de manière satisfaisante les enjeux environnementaux. Les mesures proposées (évitement des boisements, maintien des arbres remarquables, suivi écologique avant et pendant les travaux) pour éviter, réduire voire compenser les impacts du projet sur l'environnement apparaissent suffisantes et proportionnées.

L'étude d'impact pourrait utilement être complétée sur la question du stationnement et des déplacements avec un véritable comparatif « avant/après » pour faciliter la compréhension du public.


Le Préfet de région,
Pierre DARTOUT