

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine

Poitiers, le - 1 SEP. 2017

Mission Évaluation Environnementale
Pôle projets

Projet de construction d'un ensemble immobilier Le Paty sur la commune de Bègles (33)

Avis de l'Autorité environnementale
(article L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Avis 2017 – 5058

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'autorisation préalables à la réalisation.

Localisation du projet :	Bègles
Demandeur :	Domofrance
Procédure principale :	Permis d'aménager
Autorité décisionnelle :	Municipalité de Bègles
Date de saisie de l'Autorité environnementale :	11 juillet 2017
Date de contribution du Préfet de département :	17 août 2017
Date de la contribution de l'Agence Régionale de Santé :	27 juillet 2017

I- Le projet et son contexte :

Le projet objet de l'étude d'impact consiste à recréer un ensemble de logements dans le quartier du Paty, sur la commune de Bègles au Sud-est de l'agglomération bordelaise.

Sur une friche urbaine anciennement occupée par des bâtiments vétustes, l'opération d'aménagement prévoit la construction de 162 logements destinés à la location et à l'accession à la propriété, créant une surface de plancher totale de 10 224 m² sur une parcelle de 15 498 m².

Proche de l'Estey de Franc, un affluent de la Garonne, le projet se situe derrière un remblai de protection. Le principe d'inconstructibilité derrière les remblais établit une bande de sécurité qui s'applique à la zone du projet, et l'étude d'impact précise que l'opération ne pourra être réalisée qu'après arasement de l'ouvrage.

L'aménagement s'inscrit dans un secteur urbain en cours de mutation. Bien desservi par les transports en commun, localisé à la frange entre une zone d'habitations et une zone d'activités, il se situe également dans la continuité de plusieurs espaces naturels.



Fig. 3 (Source : Artelia)



Plan de situation (extrait de l'étude d'impact)

Plan paysager (extrait de l'étude d'impact)

Le projet a été soumis à étude d'impact après examen « au cas par cas » par décision de l'Autorité environnementale du 15 novembre 2016, compte tenu des enjeux en termes d'hydraulique, de biodiversité et de déplacements.

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

I – II.1 Contenu du dossier :

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

Toutefois, la lisibilité du dossier pour le public n'est pas facilitée. Le résumé non technique lui-même est peu clair, notamment la présentation des impacts et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation par un tableau de synthèse dont les sigles restent peu compréhensibles et les indications descriptives très elliptiques.

Les indications sont, de plus, parfois contradictoires entre le résumé non technique et le corps de l'étude d'impact (par exemple concernant la perméabilité des sols, caractéristique importante notamment pour le ruissellement et donc la gestion des impacts hydrauliques, entre la page 14 du résumé non technique et la page 62 de l'étude d'impact).

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement et analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures pour éviter et réduire ces impacts

Milieu physique et gestion hydraulique : le projet s'implante sur un terrain relativement plat en contrebas des remblais de l'Estey de Franc. Les sols, de type gravo-sableux puis argileux en profondeur, sont de perméabilité moyenne selon l'étude d'impact page 62. La majeure partie du terrain est classée en aléa moyen « risque retrait gonflement des argiles ».

Les risques d'inondation et de remontée de nappe sont élevés sur le secteur. Une étude hydraulique, réalisée en 2012 pour le compte de l'opérateur Logévie, a été actualisée en 2017 pour tenir compte de la version actuelle du projet de Domofrance, nouveau maître d'ouvrage du projet. L'étude de 2012 mettait en particulier en évidence que le projet, dans son point bas, devant les bâtiments collectifs, se situe en zone d'aléa fort, avec des hauteurs d'eau importantes pouvant dépasser 1 m d'eau localement (page 124).

L'Autorité environnementale relève plusieurs lacunes en termes méthodologiques sur la partie consacrée au risque inondation :

- le dossier ne précise pas suffisamment les évolutions que la mise à jour du projet entraîne en matière de prise en compte du risque, notamment en tenant compte des nivellements de terrain prévus ;
- l'estimation des surfaces soustraites aux crues ne fait pas apparaître clairement si l'emprise des bâtiments non transparents à l'eau est prise en compte ;

- le dossier présenté pose globalement question quant à la définition du périmètre étudié : les différents plans du rapport se limitent en effet au seul périmètre de l'opération d'aménagement, alors que les travaux nécessaires à la réalisation de cette opération incluent l'arasement du merlon de protection contre les inondations, situé en bord de l'Estey de Franc. Par ailleurs, même si la quasi-totalité des impacts hydrauliques du projet est contenue sur le périmètre de l'opération, les fonds de jardin du lotissement limitrophe à l'ouest de l'opération restent affectés. Le dossier présenté mériterait d'identifier plus clairement les effets du projet sur les tiers.

La conception générale du projet va par ailleurs dans le sens d'une limitation des surfaces imperméabilisées : conservation du cœur de l'opération en espace vert, cheminements en dalles engazonnées, toitures végétalisées... Les eaux issues des chaussées et voies nouvelles seront collectées par le biais de zones de stockage (noues paysagères) et les eaux de toiture des bâtiments seront directement infiltrées dans le sol. La nécessité d'un rabattement de nappe temporaire en phase travaux est par ailleurs envisagée.

L'ensemble de ces éléments, qui constituent un volet essentiel de la conception du projet compte tenu de son contexte, sera expertisé dans le cadre du dossier instruit au titre de la Loi sur l'eau. Les éléments complémentaires souhaités mériteront d'être apportés à l'étude d'impact et portés à la connaissance du public.

S'agissant des eaux usées, elles seront raccordées sur le réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration Clos de Hilde, de grande capacité de traitement.

Milieux naturels

Le site du projet, bien que localisé dans un secteur urbanisé des berges de l'Estey de Franc, présente des liaisons fonctionnelles avec des secteurs sensibles : sites Natura 2000 « Bocage humide de Cadaujac et Saint Médard d'Eyrans » et « la Garonne », et Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne ».

Les investigations de terrain menées en 2011, 2013 et février 2017 identifient une prépondérance d'espaces artificialisés, à l'exception des jardins bordant les habitations limitrophes, d'un secteur de démolition, ainsi que d'une prairie mésophile le long des berges du cours d'eau. Si le site peut potentiellement accueillir le Lotier Grêle ou le Lotier velu, espèces végétales protégées en Aquitaine, l'étude estime qu'il présente des enjeux faibles en matière de biodiversité. Elle indique toutefois que l'Estey de Franc constitue une zone potentielle de déplacement de petits mammifères.

Aucune zone humide n'a été identifiée sur l'emprise du terrain, bien qu'il soit mentionné dans le dossier que les berges du cours d'eau de l'Estey sont bien qualifiées en tant que telles par le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ». L'étude conclut à l'absence d'interférence du projet avec ce milieu et conclut également à l'absence d'incidence significative du projet sur le site Natura 2000, malgré la connexion hydraulique reconnue avec le projet.

En cohérence avec ces conclusions, aucune mesure d'évitement ou réduction d'impact n'est *in fine* proposée.

L'Autorité environnementale estime que l'absence d'intérêt écologique du site aurait mérité d'être démontrée plus finement compte tenu de sa proximité directe avec le corridor écologique représenté par l'Estey de Franc, ainsi qu'avec le parc de l'Estey situé de l'autre côté du cours d'eau, sachant par ailleurs que la période retenue pour l'inventaire 2017 n'est pas propice à l'observation de la faune et la flore. La gestion des interfaces entre le projet entre l'aménagement et les berges nécessite de fait une attention particulière et mérite d'être envisagée dans une perspective d'amélioration durable à un double titre : sensibilité et caractéristiques biologiques des espèces potentiellement concernées (Vison d'Europe et Loutre, même s'ils n'ont pas été repérés sur le site), articulation avec le projet « delta -vert » de circulation douce valorisant les berges du cours d'eau. La gestion de la démolition du merlon anti-inondation mérite également d'être examinée, en tant que composante intrinsèque du projet.

Paysage et milieu humain

L'Autorité environnementale souligne la volonté du pétitionnaire de proposer une intégration architecturale et paysagère de son projet, avec notamment le traitement de la parcelle en parc, (notion de « parc habité »), accompagné de plantations et du traitement végétalisé des cheminements. Des photomontages auraient cependant permis une meilleure appréhension du projet par le public.

Concernant les aménagements paysagers prévus, l'Autorité environnementale recommande, pour le choix des essences, de tenir compte du caractère allergisant de certains pollens ainsi que des connaissances concernant les espèces envahissantes.

Concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores, le dossier n'a pas identifié d'enjeu majeur lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Une fois l'opération réalisée, l'aménagement va engendrer un trafic routier supplémentaire pouvant générer une augmentation des rejets atmosphériques polluants. Les augmentations du trafic ne paraissent pas constituer un enjeu par rapport à la qualité de l'air ou aux nuisances sonores. Elles sont qualifiées d'occasionnelles et limitées aux heures de pointe, et les liaisons douces prévues sont considérées comme devant permettre de limiter ces nuisances.

Le dossier estime ainsi (voir page 162) que le trafic induit sera sensiblement le même que celui de l'ancien quartier du Paty, et qu'en tablant sur une voiture par logement, avec les incitations à l'utilisation des transports en commun et déplacements doux, il peut être évalué à 3 % du trafic moyen journalier de la rue Durcy.

Sur ces questions, l'Autorité environnementale estime cependant que la gestion des déplacements domicile-travail mériterait une analyse plus précise, tenant compte de l'évolution globale du nombre de logements sur ce secteur de l'agglomération bordelaise et de l'état actuel tant de la fréquentation des transports en commun, que du trafic routier individuel.

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

Situé en bordure d'un cours d'eau affluent de la Garonne, et à proximité immédiate d'un réseau aménagé d'espaces naturels que les habitants du nouveau quartier Paty pourront rejoindre via une passerelle, le projet, conçu comme un « parc habité », a pour objectif de proposer un ensemble de logements en mixité sociale dans un cadre agréable au Sud-est de la métropole, à proximité du centre-ville de Bègles.

L'enjeu majeur du projet est constitué par la bonne gestion du risque inondation.

En l'état actuel du dossier, cette question justifie des précisions susceptibles de faire évoluer le projet, qui devront être fournies en vue de l'instruction du dossier au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur régional


Patrice GUYOT