

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

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

Poitiers, le

27 NOV. 2017

Mission Évaluation Environnementale
Pôle projets

Projet immobilier de 229 logements sur la commune de Villenave d'Ornon (33)

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

Avis 2017 – 5407

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 :	Villenave d'Ornon
Demandeur :	Vinci immobilier résidentiel
Procédure principale :	permis d'aménager
Autorité décisionnelle :	Mairie de Villenave d'Ornon
Date de saisie de l'Autorité environnementale :	28 septembre 2017
Date de contribution au Préfet de département :	3 novembre 2017
Date de contribution de l'Agence Régionale de Santé :	31 octobre 2017

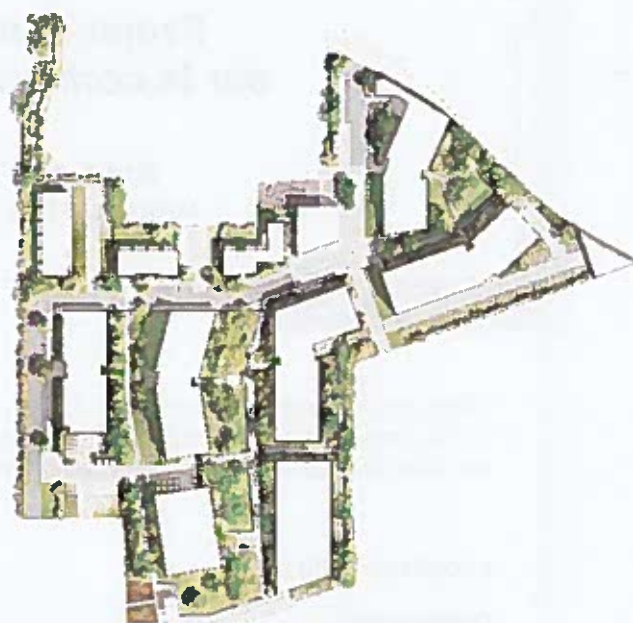
I – Le projet et son contexte

Le projet objet de l'étude d'impact consiste à créer un ensemble immobilier composé de 7 bâtiments collectifs et de 14 maisons individuelles groupées, sur la commune de Villenave d'Ornon au Sud-est de l'agglomération bordelaise. Il comprend 229 logements, dont 69 logements sociaux, et un local destiné à accueillir une crèche publique. La superficie totale concernée est de l'ordre de 2,3 hectares pour une surface de plancher de 12 550 m². Localisé à proximité de la rocade, dans une « dent creuse » d'un secteur urbanisé, le site est actuellement occupé par un garage automobile, deux habitations, des jardins d'ornement et des espaces boisés. Les bâtiments actuels seront démolis avant le commencement des travaux et une centaine d'arbres seront coupés.

Il est noté que pour une meilleure intégration paysagère du projet dans son environnement, le pétitionnaire entend laisser une large place aux espaces verts. La surface aménagée va représenter 30 % environ de l'occupation au sol du projet. Des essences buissonnantes, arbustives ou arborées seront en particulier plantées sur une surface totale de l'ordre de 4 300m² et le projet comprendra des espaces ouverts de prairies sur une surface totale d'environ 3 700 m².



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



Plan de masse (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 9 février 2017, compte tenu des enjeux en termes de bruit, de gestion des eaux et de risques de sols pollués.

Ces enjeux ont été confirmés par l'étude menée. Plusieurs impacts potentiels ont en particulier été identifiés en matière de santé humaine. Le milieu naturel s'est révélé de plus à considérer de façon spécifique, du fait de l'identification de plusieurs espèces protégées.

II – Caractère complet et qualité du contenu du rapport d'étude d'impact

II.1- Enjeu eaux pluviales

Le projet entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées avec des conséquences en matière d'eaux pluviales. Il est noté par ailleurs la présence de la nappe superficielle à environ 2 m de profondeur, vulnérable aux pollutions de surface.

Plusieurs mesures sont prévues pour maîtriser la gestion quantitative des eaux de ruissellement. Les bâtiments de l'opération sont majoritairement en toiture auto-régulée, permettant le stockage des eaux et la restitution au réseau d'un débit de fuite maximum de 3 litres/s/ha. Au vu de la bonne capacité d'infiltration du site, le porteur de projet a opté pour le principe de stockage-infiltration, avec l'utilisation de différentes techniques : noues d'infiltration, stockage en structure de chaussée et stockage en massifs enterrés de type blocs modulaire. Un plan de principe d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées figure en page 111 de l'étude d'impact.

Pour limiter les risques de pollution chronique, le dossier indique que les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales joueront également un rôle de décantation. Ainsi, il est prévu que les noues d'infiltration et les bassins végétalisés seront conçus pour jouer un rôle d'épuration des eaux avant infiltration. Au niveau des voiries, des systèmes de stockage sous chaussée équipées de supports calcaires joueront un rôle de filtre.

II.1.2 Enjeu pollution des sols

Des analyses de sols ont été réalisées sur le site par la société Burgeap en 2016, mettant en évidence la présence de métaux (cuivre, mercure, plomb, zinc) dans le sol, à des concentrations supérieures au bruit de fond géochimique de référence, ainsi que la présence d'hydrocarbures dont des HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) au niveau de la casse auto. La pollution constitue un potentiel de risque sanitaire pour les futurs utilisateurs du site.

L'étude indique qu'en phase d'exploitation, la création des parkings et des surfaces revêtues ainsi que la mise en place d'ouvrages spécifiques au niveau des espaces verts, permettront de confiner *in situ* les pollutions. Le bureau d'étude BURGEAP préconise de plus de prévoir un recouvrement des sols de surface (terres végétales sur une épaisseur de 30 cm, dalles ou, enrobé) *a minima* au droit des futurs espaces les plus sensibles (jardins individuels, aire de jeux pour enfants, crèche...)

L'étude ne précise pas les modalités retenues en phase chantier. Elle mériterait d'indiquer également les modalités de suivi et de contrôle permettant de garantir le respect des préconisations de gestion de la pollution en phase travaux et les conditions de mise en œuvre en phase exploitation.

Compte tenu des usages du projet (habitat et crèche), l'Autorité environnementale souligne l'intérêt de suivre les préconisations du bureau d'étude mentionnées page 109. L'Autorité environnementale confirme également la nécessité d'élaborer un plan de gestion permettant de s'assurer de la compatibilité avec un usage résidentiel et d'une crèche. Elle rappelle que l'implantation des établissements sensibles (accueillant des personnes de 0 à 18 ans, les aires de jeux et les espaces verts attenants) doit être évitée sur les sites pollués.

II.1.3 Enjeu milieu naturel

Les inventaires de terrain relatifs aux habitats naturels, à la faune et à la flore, qui se sont déroulés sur 3 jours de décembre 2016 à avril 2017 ont permis de constater que le site constitue un habitat semi-naturel représentant une zone de refuge et de repos pour la faune. Plusieurs espèces animales protégées ont ainsi été observées (le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe, le Hérisson d'Europe), et le site est également considéré comme une zone de repos et de transit pour la Rainette méridionale. Par ailleurs, le terrain présente de nombreux arbres fruitiers et d'ornement ainsi que des haies et des îlots de végétation.

Pour limiter les impacts du projet sur le milieu naturel, le pétitionnaire prévoit de conserver le maximum d'arbres déjà présents (notice paysagère p 124). Plusieurs mesures de réduction d'impact sont également formulées : adaptation du calendrier des travaux, situé en dehors de la période de mars à août pour éviter les périodes de sensibilité de la faune présente (évitement des impacts liés à l'effarouchement de l'avifaune en période de nidation et à la destruction d'individus amphibiens) ; respect d'un cahier des charges environnementales afin de réduire les risques de pollution accidentelle lors des travaux ; suivi écologique du chantier...

La stratégie de compensation proposée repose sur une compensation *in situ* avec la création d'aménagements paysagers, visant à compenser la perte d'habitats pré forestiers.

II.1.4 Enjeux Santé

Qualité de l'air et nuisances sonores

Situé à environ 160 mètres de la gare de triage d'Hourcade, et 25 mètres de la rocade A 630, le projet se situe dans un environnement où pollution atmosphérique et nuisances sonores sont importantes. La rocade est classée catégorie 1 dans le classement sonore et la voie ferrée Bordeaux-Sète en catégorie 2.

L'analyse de la qualité de l'air est abordée dans le dossier page 42 et suivantes. Elle repose sur des notions généralistes et à l'échelle européenne. La notice acoustique figurant dans l'annexe 4 du dossier donne des objectifs réglementaires d'isolation acoustique en façade, issus d'une modélisation. Il est noté que les bâtiments F et G, les plus proches de la rocade, n'apparaissent pas dans le document fourni.

L'Autorité environnementale recommande de compléter et d'approfondir cette partie de l'étude du fait de la nature du projet et des populations sensibles concernées.

En phase travaux, des mesures permettant de réduire les nuisances sonores et atmosphériques liées aux chantiers sont prévues.

Lorsque le projet sera réalisé, il n'accueillera pas d'activités émettrices de polluants atmosphériques particuliers. Les impacts sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sont liés uniquement aux trafics routiers supplémentaires engendrés.

L'Autorité environnementale rappelle que l'implantation des établissements sensibles (crèche ou autre établissement d'accueil d'enfants de moins de 6 ans), compte tenu des activités d'éveil à l'extérieur, doit être évitée dans des zones exposées à des niveaux de bruit de circulation importants susceptibles de conduire à des isollements de façades élevés (Source CNB : conseil national du bruit).

Concernant les aménagements paysagers prévus, le projet prévoit notamment dans la notice paysagère des allées de noisetiers. L'Autorité environnementale recommande de tenir compte du caractère allergisant des pollens de certaines espèces végétales, dont le noisetier, afin de limiter le risque d'allergies.

Risque technologique

Le dossier fait état du risque industriel et technologique de la commune de Villenave d'Ornon et conclut que cette dernière n'est pas concernée par ce type de risque.

L'Autorité environnementale relève que le projet est situé à proximité de la gare de triage d'Hourcade qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 21 janvier 2014 du fait de son activité de transport de matières dangereuses. Ce point aurait mérité d'être abordé.

Desserte du site par les transports en commun et les voies « douces »

Situé à la périphérie d'une zone d'habitats pavillonnaire, dans une bande de terrain jusqu'ici peu construite du fait de sa proximité avec la rocade, la voie ferrée et la gare de triage, le terrain n'est pas bien desservi en transports en commun. Il est uniquement desservi par la ligne 89 du réseau TBM qui ne compte que 2 passages par heure. Cette faible fréquence ajoutée à la distance relativement importante jusqu'au futur arrêt de tramway (Pont de la Maye à 1 km) ne permet pas d'assurer une bonne desserte en transports en commun de ce site.

Il est par ailleurs noté que la future zone d'aménagement n'est pas desservie par des circulations douces (page 63) et que la piste cyclable la plus proche, permettant de rejoindre le centre commercial Rives d'Arcins et le centre-ville de Bègles, se situe à 1,8 km.

Le dossier indique à juste titre page 12 que la circulation routière risque de poser problème dans le quartier. Il est mentionné qu'un schéma de déplacement est en cours de réalisation sur la commune. Il conviendrait de faire converger ce plan, notamment les transports en commun et les mobilités dites « actives », avec le projet.

La question de la justification des choix d'aménagement vis-à-vis de l'environnement se pose donc compte tenu des points évoqués ci-dessus. L'étude d'impact demanderait également une estimation du coût des mesures et la description des protocoles de suivi de leur mise en œuvre et de leur efficacité, une fois que ce dispositif aura été précisé (ces éléments figurent seulement dans le dossier de dérogation espèces protégées pour ce qui concerne le milieu naturel). On notera également que, si le résumé non technique est clair et pédagogique, il demandera lui aussi à être complété par la présentation des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation. Ainsi, il indique page 10 que la localisation du site rend le futur quartier sensible aux nuisances sonores avec un effet négatif possible sur la santé des habitants (stress, troubles de sommeil...) mais ne fait pas état pas de mesures envisagées pour prévenir ou réduire ces impacts.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux de l'aire d'étude.

Le dossier et l'étude d'impact méritent d'être approfondis pour mieux justifier de la prise en compte de ces enjeux par le projet, et jouer pleinement leur rôle d'information du public sur les thématiques notamment liées au bruit, à la qualité de l'air et au risque technologique.

Concernant la thématique des sols pollués, le dossier et son étude d'impact devraient préciser les modalités de dépollution compatibles avec la réalisation du projet de lotissement tel qu'envisagé.

En conclusion il s'agit, compte tenu des enjeux soulevés dès l'examen au cas par cas et confirmés par l'étude d'impact, d'approfondir la réflexion sur le projet afin de mieux prendre en compte les enjeux relatifs à la santé et au bien-être des populations.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Régional


Patrice GUYOT