

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le - 9 MARS 2015

Mission Connaissance et Évaluation

## Opération d'aménagement « Les Berges de Lissandre » Communes de Lormont (Gironde)

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

Avis 2015-004

*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 sa réalisation.*

**Demandeur :** Société Clairsienne

**Procédure :** Autorisation Loi sur l'eau et permis d'aménager (avis unique)

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 9 janvier 2015

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :** 15 décembre 2014

**Date de la contribution départementale :** 16 janvier 2015

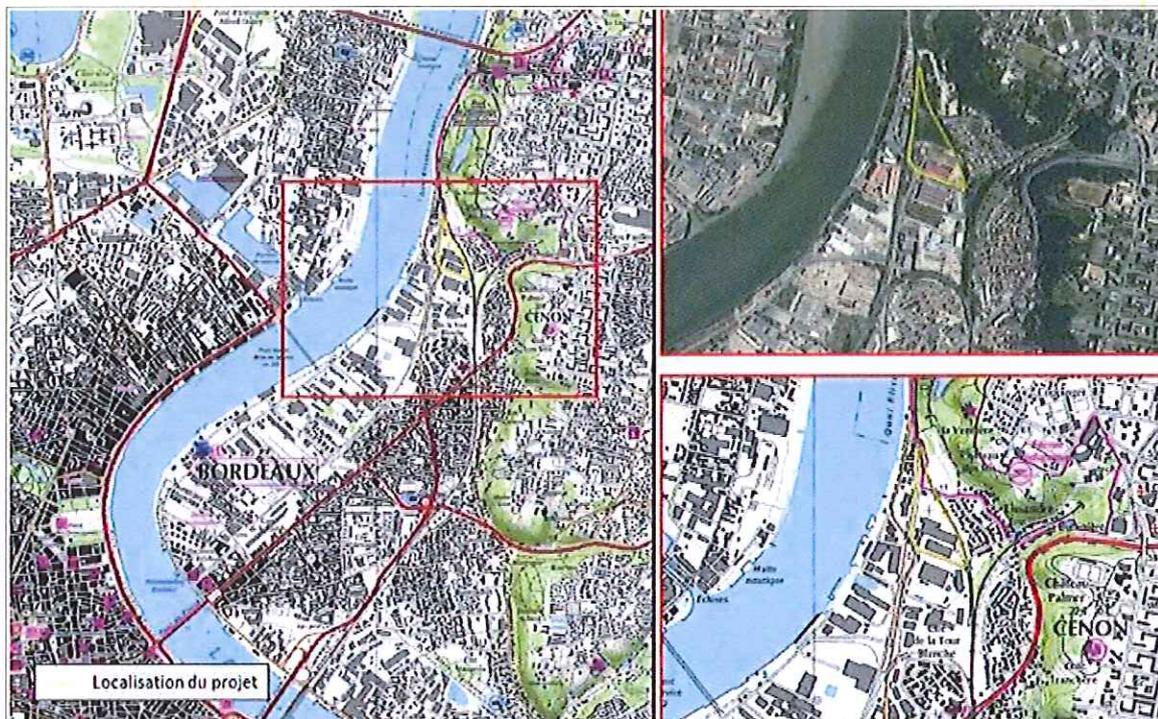
#### Principales caractéristiques du projet

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur l'opération d'aménagement "Les Berges de Lissandre" située en partie Sud de la ville de Lormont.

Le projet se développe sur 5,2 ha et prévoit la création d'environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités, et d'environ 40 000 m<sup>2</sup> de logements diversifiés, le projet de construction pouvant être porté à 55 000 m<sup>2</sup> en cas de modification des règles du PLU (règles de hauteur). Le projet intègre également des aménagements de voies et d'espaces verts.

Le site d'implantation, fortement contraint (risque inondation, passif industriel, infrastructures ferroviaires) s'inscrit toutefois dans un secteur voué à un fort développement.

La localisation du projet est reprise ci-dessous.



*Localisation du projet - Extrait de l'étude d'impact*

Le projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique n°33 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement, relative aux travaux et constructions soumis à permis d'aménager sur le territoire d'une commune dotée d'un document d'urbanisme n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.

Le projet est également soumis à permis d'aménager et à autorisation au titre de la loi sur l'eau. Le présent avis est émis dans le cadre de ces deux procédures. A noter que le permis d'aménager porte sur la création de 45 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **I – Analyse du caractère complet du dossier**

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 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 synthétique**.

### ***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 l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Concernant le **milieu physique**, le projet s'implante en bordure de **Garonne** sur des terrasses alluviales avec présence d'une **nappe d'eau souterraine à faible profondeur** vulnérable mais déconnectée des aquifères sous-jacents (aquifère sous-flandrien et aquifère éocène) du fait de la présence en profondeur de matériaux peu perméables. Le principal cours d'eau du secteur est constitué par la Garonne qui constitue l'exutoire des eaux pluviales. Une **zone humide** d'une superficie de 11 000 m<sup>2</sup> a été identifiée au droit du site. Enfin, il est à noter que le site du projet ne fait pas partie d'un **périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable**.

Le site du projet est concerné par le **risque d'inondation par débordement de la Garonne** ainsi que, dans une moindre mesure, par le risque de remontée de nappe. La cartographie du **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** lié à la Garonne en vigueur indique que le site est localisé en zone rouge hachurée bleue qui reste **urbanisable** mais avec des **prescriptions constructives**. Une modélisation des écoulements réalisée en février 2013 a permis par ailleurs de déterminer le fonctionnement hydraulique du secteur en cas d'inondation.

Le site d'implantation du projet présente des **sols pollués**. Les diagnostics réalisés ont en particulier mis en évidence la présence de métaux dans les sols, de traces d'hydrocarbures dans les remblais et des impacts en hydrocarbures significatifs (solvants chlorés) plus localisés.

Concernant le **milieu naturel**, le projet s'implante en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire portant sur cette thématique. Il est toutefois relevé la présence de la **Garonne** à proximité immédiate du projet, qui constitue un site Natura 2000 majeur. Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (coteaux de Lormont) est également présente à environ 200 m au Nord-Est du site.

Plusieurs investigations de terrain se sont déroulées entre mai 2012 et avril 2013, et ont permis d'identifier les habitats naturels, ainsi que la flore et la faune du site d'implantation. Quelques **espèces protégées d'oiseaux** (Milan noir, Torcol fourmilier, Faucon crécerelle) ont notamment été observés. L'aire d'étude présente également une fonctionnalité d'habitats de chasse et de transit pour trois espèces de **chiroptères**. Globalement, **les enjeux du site d'implantation du projet restent toutefois modérés**.

Concernant le **milieu humain**, le projet s'implante dans un secteur en forte mutation, desservi par l'avenue Ricard requalifiée en boulevard urbain. Le site est entouré par la rue Gabriel Dedieu au Nord, la rue Banlin au Sud et des voies ferrées à l'Est et à l'Ouest (ligne à grande vitesse et voie fret). Bien que relativement enclavé dans son environnement (Garonne, coteaux, voies ferrées), le site reste proche du centre-ville de Cenon, du centre commercial des Quatre Pavillons à Lormont et du centre-ville de Bordeaux, dont l'accès est facilité par la présence du pont Chaban-Delmas. L'ambiance sonore du site reste élevée du fait de la présence des infrastructures routières et ferroviaires.

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

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Concernant le **milieu physique**, la réalisation du projet nécessitera des travaux de terrassements importants (déblais et remblais) afin d'adapter la topographie du secteur au risque inondation. A cet égard, le projet intègre **un plan de gestion des sols pollués** qui vise à supprimer les sources de pollution et/ou maîtriser l'exposition des populations et qui prévoit notamment :

- la dépollution des sources concentrées et facilement accessibles,
- l'information et la protection des personnels de chantier,
- la gestion des déblais et remblais dans le respect d'objectifs de réhabilitation et de façon à assurer leur compatibilité avec leur usage,
- des dispositions constructives adaptées pour les réseaux d'eau potable,
- l'interdiction d'utilisation de l'eau de la nappe au droit du site,
- l'apport d'un mètre de terre saine pour la réalisation des jardins privatifs,
- l'apport de terre saine de confinement au droit des espaces verts.

Une analyse des risques sanitaires résiduels prédictive, après mise en œuvre des mesures de gestion envisagées, a été réalisée. Elle montre que les risques sanitaires seraient acceptables pour les futurs usagers. **Cette analyse devra toutefois être actualisée à l'issue des travaux d'aménagement avec les teneurs résiduelles réellement observées.** Par ailleurs, il conviendra **d'assurer la conservation de la mémoire des pollutions maintenues sur site et de mettre en place les servitudes et restrictions d'usage proposées**

Le projet prévoit de **compenser la destruction de la zone humide** identifiée dans le périmètre du site d'implantation, cette dernière ne pouvant pas faire l'objet d'une mesure d'évitement, avec application du coefficient surfacique de 150 % (en référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne).

Cette compensation est réalisée par la restauration et la gestion conservatoire sur 30 ans d'une zone humide (à ce jour dans un état dégradé) d'une surface de 16 900 m<sup>2</sup> située sur la commune de Villenave d'Ornon (cf addendum à l'étude d'impact du 18 juillet 2014).

Le projet intègre un **dispositif d'assainissement des eaux pluviales** se rejetant dans le réseau communal et dimensionné de manière à respecter les prescriptions du Plan Local d'urbanisme en la matière. Les **eaux usées** seront dirigées vers la station d'épuration de Clos de Hilde dont la capacité est suffisante pour absorber les rejets supplémentaires générés par le projet.

Concernant le **risque inondation par débordement de la Garonne**, les études hydrauliques spécifiques réalisées ont permis de définir les modalités de remodelage du terrain, les côtes de seuil des bâtiments ainsi que les principes de leur transparence aux écoulements.

Concernant le **milieu naturel**, hormis la destruction de zone humide, les incidences du projet restent limitées au regard des enjeux faibles du site d'implantation sur cette thématique. Le projet intègre plusieurs mesures en faveur de la biodiversité : entretien différencié des espaces verts, aménagements paysagers, gîtes artificiels pour avifaune et chiroptères, limitation de la pollution lumineuse, gestion des noues de façon à favoriser les espèces propres aux zones humides). Le projet prévoit par ailleurs une gestion écologique des zones humides de compensation.

Concernant le **cadre de vie des futurs habitants**, l'étude d'impact précise en pages 98 et suivantes les modalités retenues dans la conception du projet permettant d'intégrer les contraintes du site (notamment présence des infrastructures ferroviaires). En particulier le projet prévoit la création de bâtis écrans le long de la ligne à grande vitesse. L'étude évoque également la réalisation d'écrans acoustiques servant de jonctions entre les bâtis afin de limiter la propagation du bruit. Il reviendra toutefois au porteur de projet de préciser comment ces orientations seront reportées sur les futurs pétitionnaires des permis de construire.

Le projet prévoit également le développement des transports en commun desservant le quartier (augmentation du nombre de ligne de bus). Le projet intègre également des traversées piétonnes permettant une ouverture vers les deux espaces paysagers emblématiques du secteur, les berges de la Garonne à l'Ouest et la ligne boisée des coteaux à l'Est.

Le projet intègre également plusieurs mesures pertinentes **en phase chantier** (protection des eaux et des sols, période de travaux en fonction des exigences écologiques, vérification de l'absence de chauve-souris dans les entrepôts avant leur destruction, réduction de l'emprise, suivi de la phase de chantier, etc ...) exposées en pages 116 et suivantes du dossier permettant de limiter les incidences négatives de cette phase sur les différentes composantes de l'environnement.

En remarque, concernant l'ensemble **des mesures d'évitement, de réduction et de compensation** intégrées dans le projet, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

A cet égard, et afin de faciliter la mise en application de ces dispositions par le service instructeur, **il conviendrait de compléter la présente étude en intégrant un document listant de manière synthétique les éléments précédents.**

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

L'étude d'impact intègre en page 130 une présentation des raisons ayant conduit au choix du projet.

Cette partie expose en particulier les différentes variantes du projet étudiées ainsi que les principales contraintes ayant conduit à modifier successivement le parti d'aménagement.

A noter que l'article L128-4 du Code de l'urbanisme assujettit toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact à la réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone. **Cette thématique mériterait d'être abordée dans l'étude d'impact.**

#### ***II.5 Estimation des mesures en faveur de l'environnement, analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement***

Ces parties n'appellent pas d'observations particulières.

### **III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur l'opération d'aménagement "Les Berges de Lissandre" située en partie Sud de la ville de Lormont.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est traité de manière satisfaisante et permet de faire ressortir les principaux enjeux ainsi que les contraintes du site d'implantation. Il apparaît en particulier que le site est soumis au **risque inondation** lié au débordement de la Garonne et présente des **sols pollués**. Il est par ailleurs encadré par plusieurs infrastructures routières et ferroviaires à l'origine de fortes **nuisances sonores**. Il est également concerné par la présence d'une **zone humide**. Sa position stratégique, proche du centre ville de Bordeaux et desservie par les transports en commun, en fait cependant **un site privilégié pour le développement urbain**.

L'analyse des impacts et la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont traitées de manière **satisfaisante**. L'étude intègre notamment une modélisation hydraulique et des prescriptions constructives pour gérer le risque inondation, ainsi qu'un plan de gestion des sols pollués.

Le projet intègre également, dans sa conception, des dispositions prenant en compte les contraintes liés à la présence des infrastructures ferroviaires (bâtiments faisant office d'écrans acoustiques notamment). Les aménagements prévus (aménagements paysagers, voies douces, ouvertures vers la Garonne et les coteaux, etc) vont dans le sens du souhait d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Le projet engendre la **destruction de la zone humide** présente sur le site. Le projet prévoit à cet égard de **compenser** cette destruction avec application du coefficient surfacique de 150 % (en référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne) à Villeneuve-sur-Lot.

L'étude expose également les différentes variantes de projet étudiées ainsi que les principales contraintes ayant conduit à modifier successivement le parti d'aménagement. La thématique du potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone mériterait toutefois d'être abordée dans l'étude d'impact.

**Sous réserve de la prise en compte de cette dernière observation, la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement sont satisfaisants.**

En remarque, il est sollicité la rédaction d'un document complémentaire (mesures et suivi) pour faciliter l'application de l'article R122-14 du Code de l'environnement concernant la mention des mesures et du suivi dans les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet.

Le Préfet de région,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

**Michel DELPUECH**