

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine relatif au
projet d'aménagement du « Domaine de Chanterelle »
à Pessac (33)**

n°MRAe 2023APNA66

dossier P-2023-13914

Localisation du projet : Commune de Pessac (33)
Maître d'ouvrage : Société CDC Habitat Social
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Maire de Pessac
En date du : 13/03/2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis d'aménager
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

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.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

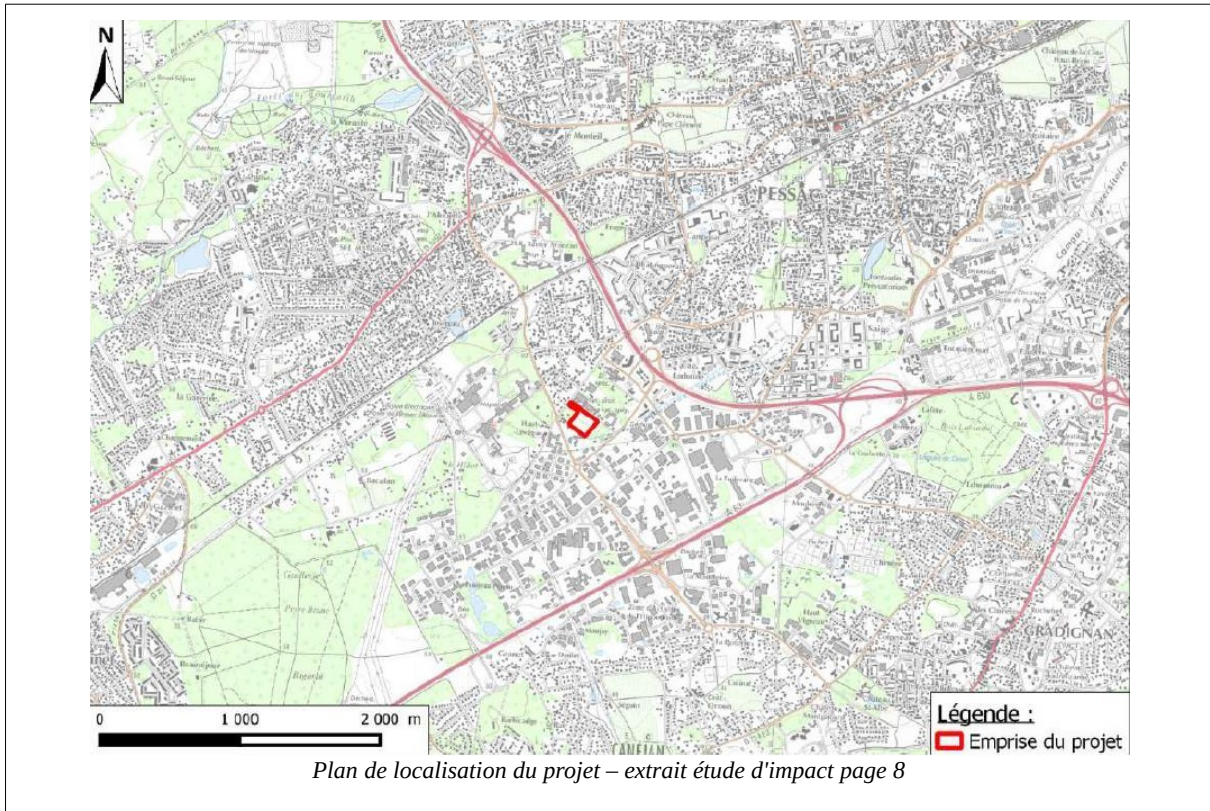
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 mai 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

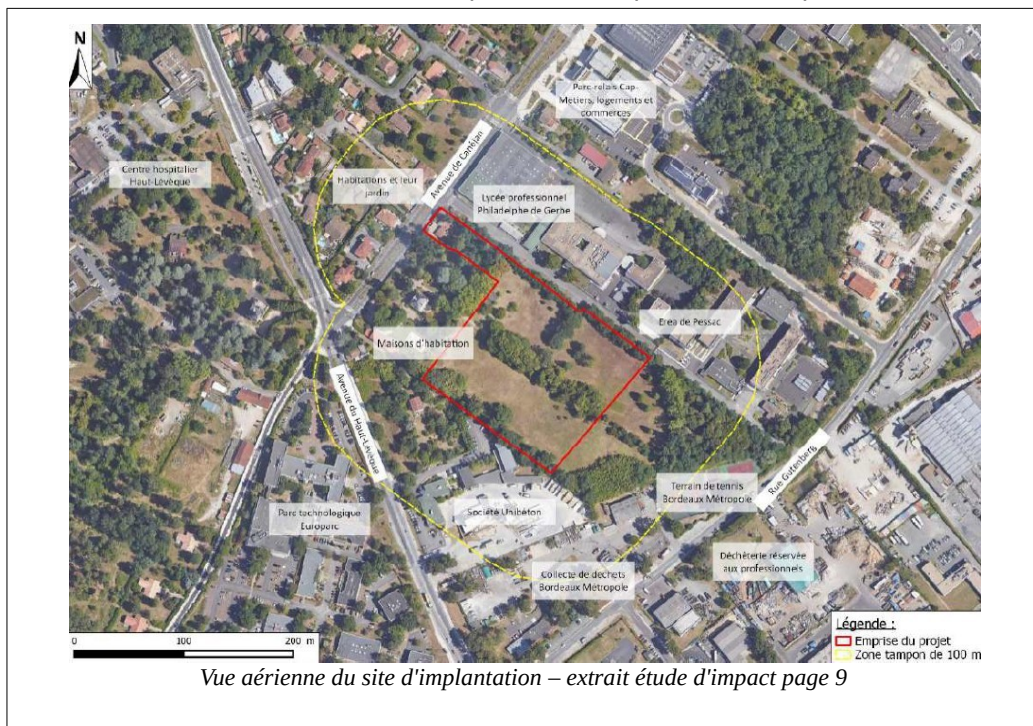
I. Le projet et son contexte

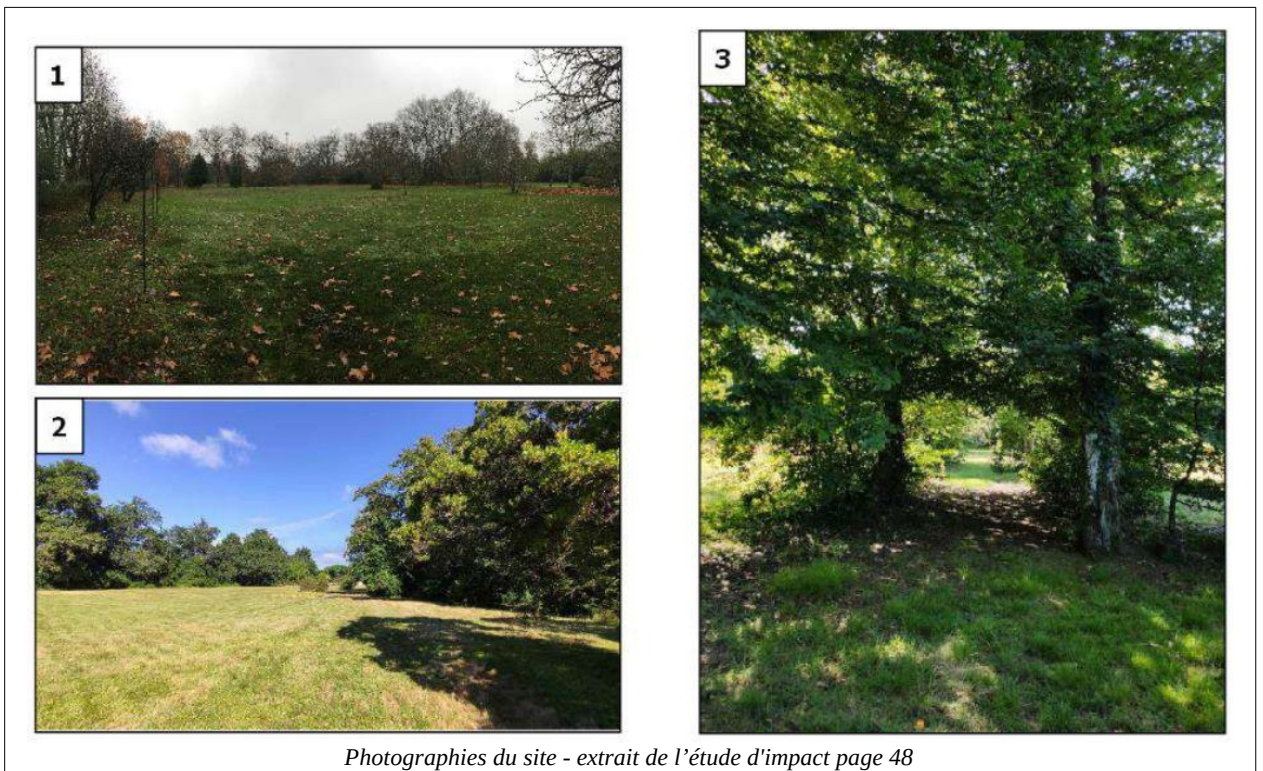
Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'aménagement du "Domaine de Chanterelle", dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CDC habitat social.

Le projet immobilier se développe sur une surface voisine de 2,2 ha au 130 avenue de Canéjan à Pessac, à proximité de la zone industrielle Pessac-Bersol.



Le site d'implantation est constitué d'un terrain majoritairement non bâti (seule une maison de gardien est située à l'extrémité nord-ouest), comprenant une prairie et des zones boisées (notamment une charmille orientée est-ouest). Son environnement immédiat est constitué au nord par une zone dédiée à l'enseignement, au sud-ouest par une zone mixte accueillant des logements et des activités, et au sud par une centrale à béton.

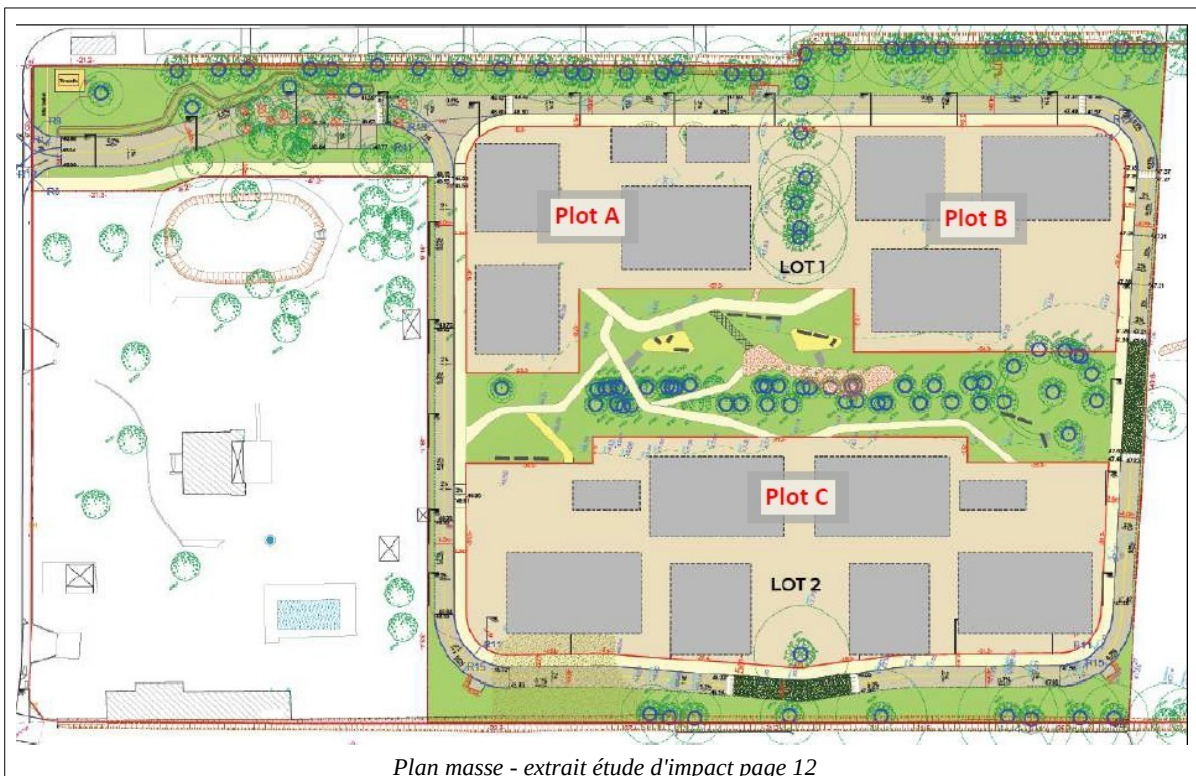




Photographies du site - extrait de l'étude d'impact page 48

Le programme immobilier porte sur l'aménagement de deux lots destinés à accueillir 141 logements (plots A, B et C) et 200 places de stationnement majoritairement en sous-sol. La surface de plancher total est de 11 437 m², pour une hauteur maximale en R+2.

Le plan masse de l'opération est présenté ci-après.

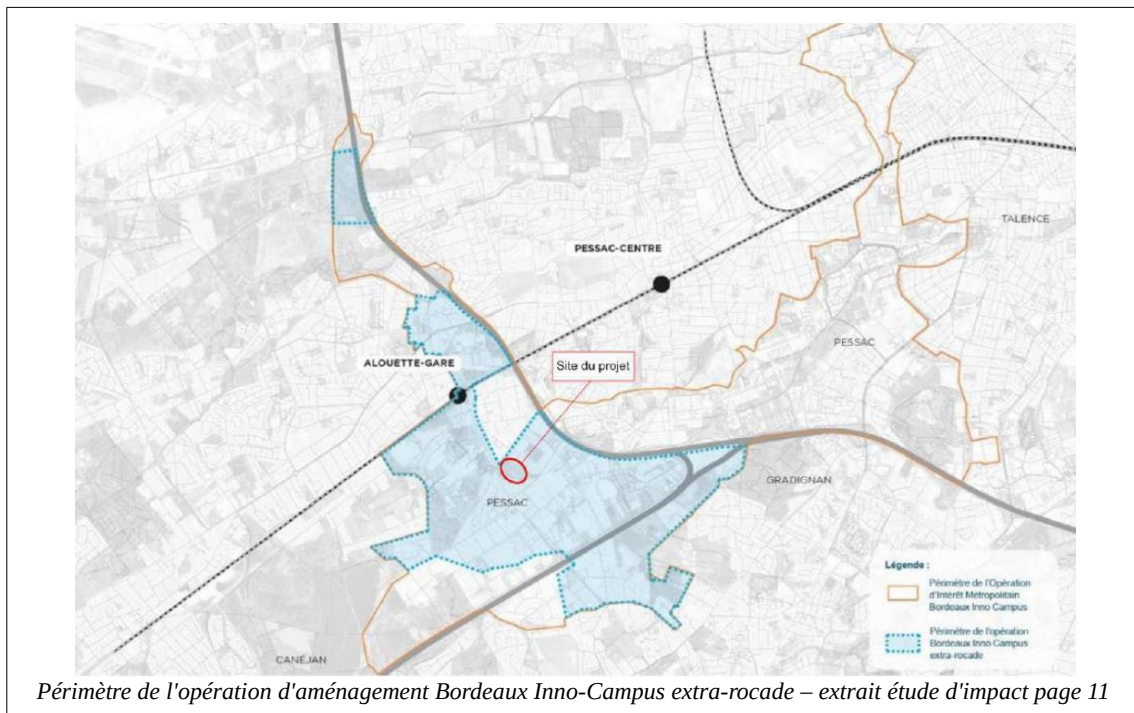


Plan masse - extrait étude d'impact page 12

L'accès au "Domaine de Chanterelle" est prévu par une voie à double sens à partir de l'avenue de Canéjan.

Le projet s'inscrit plus largement au sein du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain d'aménagement de Bordeaux Inno Campus extra-rocade, visant notamment à requalifier 553 ha de sites économiques, de services et d'habitat.

Les objectifs affichés par l'opération d'aménagement sont de promouvoir une mobilité durable, proposer un cadre de vie et de travail attractif, de mieux articuler développement économique, grands équipements et projet urbain, et d'améliorer le bilan écologique du territoire.



Procédures relatives au projet

Le projet a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact en application de la rubrique n°39 b) du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'Environnement relative aux travaux de construction qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 10 000 m².

Par décision¹ du 16 juin 2022 du préfet de région, il a été soumis à étude d'impact, considérant notamment la présence d'enjeux environnementaux portant notamment sur le milieu naturel avec la présence d'espèces protégées de faune et de flore.

Cette étude d'impact est soumise à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document. Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure de demande de permis d'aménager.

Le projet est par ailleurs soumis à autorisation au titre du défrichement (sur une surface voisine de 1,5 ha correspondant à l'entrée du site - page 80 de l'étude d'impact), à déclaration au titre de la loi sur l'eau, et demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Il ressort du dossier la présence d'enjeux environnementaux, portant notamment sur le milieu naturel (présence d'espèces protégées) et le paysage (charmille, pelouses, zones boisées). Le site d'implantation, constituant un espace relictuel dans un secteur majoritairement urbanisé, présente un fort enjeu patrimonial, traduit par une protection inscrite au PLUi de Bordeaux métropole.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

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

Milieu physique

Le projet s'implante dans un secteur au relief peu marqué, sur des formations fluviales liées à la Garonne et composées de majoritairement de sables et graviers.

Plusieurs masses d'eaux souterraines ont été recensées au droit du projet, dont la masse d'eau liée aux « Sables et graviers du plio-quaternaire », peu profonde (profondeur comprise entre 1,30 m et 1,60 m) et vulnérable aux pollutions de surface.

En termes d'alimentation en eau potable, le projet est situé dans le futur périmètre de protection éloignée commun des forages Cazeaux 1-2-3, Monjous et Coqs rouges situés sur le territoire communal de Gradignan, dont les prescriptions ont été définies en mars 2022 par un hydrogéologue. **La MRAe**

1 http://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2022-012384-56305_P_2022-12384_di.pdf

recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'Agence Régionale de Santé pour tenir compte de ses prescriptions en la matière.

L'emprise du projet se situe dans le **bassin versant hydrographique** du ruisseau d'Ars, qui s'écoule à environ 800 m au nord du projet, et conflue avec le ruisseau du Serpent qui s'écoule en limite sud du terrain, avant de rejoindre la Garonne. Plusieurs fossés sont également présents sur le site (carte page 22 de l'étude d'impact).

En termes de **risques naturels**, le site du projet est concerné principalement par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (qualifié de moyen).

Milieu naturel²

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection sur cette thématique.

Le **site Natura 2000** le plus proche, lié à « La Garonne », est situé à environ 9 km à l'est du site. Ce site abrite plusieurs espèces de poissons migrateurs et offre également des habitats pour l'Angélique des estuaires.

La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) la plus proche, située à 4,2 km, est constituée par la « Mare du Bois de Thouars ».

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en décembre 2018, puis en mars, avril, mai, juin, juillet, août et septembre 2019.

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 28 de l'étude d'impact. Le site est principalement composé de zones de pelouses entourées de zones boisées, dont un alignement de Charmes en partie centrale.

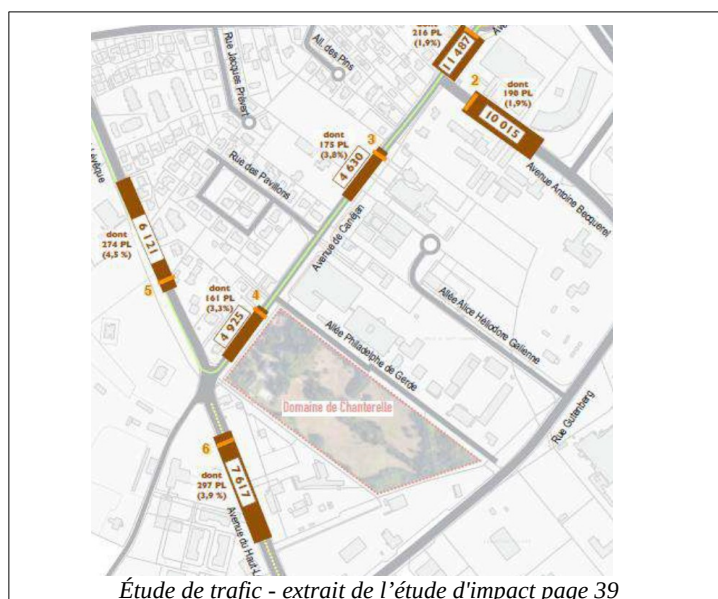
Les investigations pédologiques et floristiques n'ont pas mis en évidence la présence de **zones humides**.

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier deux espèces floristiques patrimoniales protégées, le Lotier grêle et le Lotier velu. Ces espèces sont localisées sur les secteurs de pelouse du site d'emprise (carte en page 30 de l'étude). Plusieurs arbres remarquables (chênes, platanes, charmes, cèdres, magnolia) sont également recensés dans l'aire d'étude, ainsi que des espèces exotiques invasives (robinier notamment).

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence de forts enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (dont le Milan noir), d'amphibiens (Salamandre tachetée, Triton marbré), de reptiles (Lézard des murailles), de chiroptères (Pipistrelles, Barbastelle d'Europe, Noctule de Leisler, Sérotine commune, Oreillards), et d'insectes (Grand Capricorne, Lucane cerf-volant et papillons notamment). Les éléments boisés, constituant des habitats de repos et de reproduction pour plusieurs espèces, concentrent les enjeux les plus forts.

Milieu humain

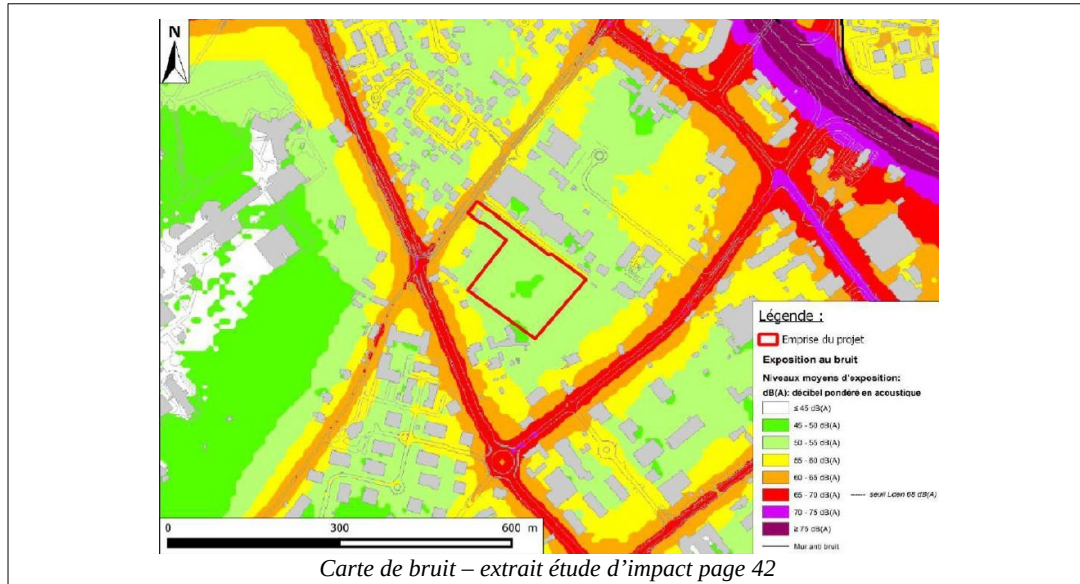
Le projet s'implante dans un secteur urbanisé, à proximité de la zone d'activités de Pessac-Bersol, d'équipements scolaires, de lotissements et de l'hôpital Haut-Lévêque, desservi par l'échangeur 14 de la rocade bordelaise. Le site présente une bonne desserte en transports en commun, et notamment par la ligne B du tramway. Un réseau de pistes cyclables dessert le site et une station de location de vélos (V3) se trouve au niveau de l'arrêt de tramway « Hôpital Haut-Lévêque ».



2 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

L'étude présente une **étude du trafic routier** sur les principales voiries autour du site. Il est observé des trafics soutenus au nord du secteur d'étude, aux extrémités des avenues de Canéjan et Becquerel (de 10 000 à 11 500 véhicules/jour tous sens de circulation confondus). L'avenue de Canéjan en partie centrale et au droit du projet immobilier accueille des trafics plus faibles, de l'ordre de 4 900 véhicules par jour. L'avenue de Haut-Lévêque accueille quant à elle des trafics de l'ordre de 7 600 véhicules par jour.

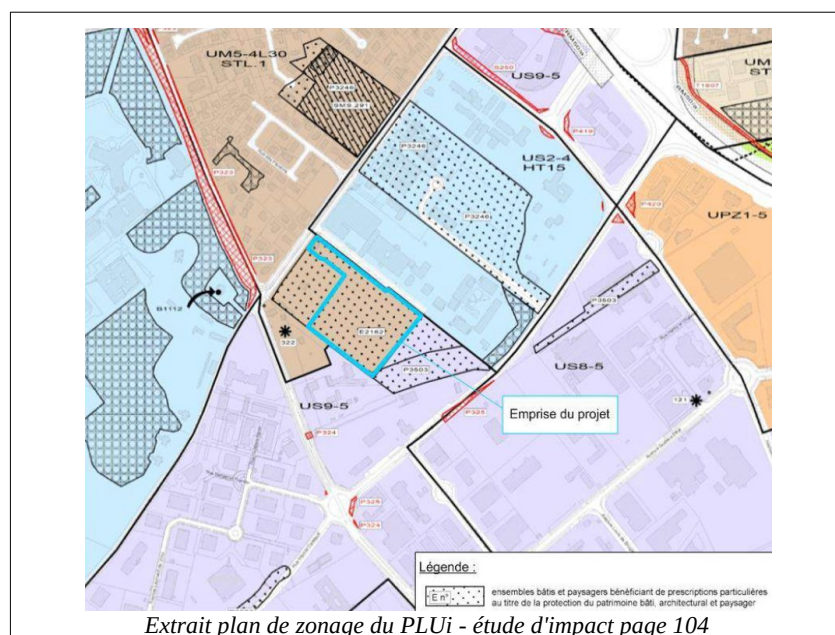
L'étude intègre une analyse de la **qualité de l'air**. La modélisation réalisée par ATMO Nouvelle-Aquitaine met en évidence une concentration moyenne annuelle de dioxyde de carbone importante sur les différents axes routiers. Le dossier précise que les études ont permis de mettre en évidence que tous les polluants, excepté le NO₂, enregistrent des concentrations en dessous des valeurs limites fixées par règlement. Les secteurs où les concentrations de NO₂ sont supérieures au seuil sont confinées au niveau des axes routiers (page 42 de l'étude d'impact).



En termes de **nuisances sonores**, selon les cartes de bruit éditées par Bordeaux Métropole, l'emprise du projet présente une ambiance sonore globalement calme, comprise entre 45 et 55 dB (A).

Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées dans l'aire d'étude, dont une activité de collecte des déchets (75 m au sud – carte page 44).

En termes **d'urbanisme**, la commune de Pessac fait partie de Bordeaux Métropole qui fait l'objet d'un PLUi. L'emprise du projet est inscrite en zone UM5, correspondant à des tissus à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville. Le projet est concerné par un ensemble bâti et paysager bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager : le Domaine de Chanterelle, composé notamment d'une haute maison bourgeoise en pierre implantée à proximité de l'avenue de Canéjan. Ce point est développé plus loin dans l'avis (partie justification du projet).



II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur la maîtrise des risques de pollution (R14), la maîtrise des travaux de démolition (R16), la limitation des emprises du chantier (R17) et la gestion qualitative et quantitative des eaux (R22).

Le projet prévoit une mesure spécifique portant sur la **gestion et le traitement des eaux pluviales** (C2) prévoyant la mise en place de stockages (de type noues et canalisations) avant rejet vers le milieu (fossé adjacent) à débit régulé de 3l/s/ha. Le projet prévoit une surveillance et un entretien des noues (R25). Concernant les eaux usées, le projet prévoit un raccordement vers le réseau d'assainissement collectif desservant le site.

Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Le porteur de projet a privilégié l'**évitement** de la très grande majorité des secteurs boisés (constituant des habitats pour l'avifaune notamment), comme présenté sur la cartographie ci-après.

Le projet intègre plusieurs mesures de réduction, portant notamment sur le respect d'une charte « chantier à faibles nuisances » (R1), sur la planification de la période des travaux évitant les périodes favorables à la faune (R2), la mise en défens des espaces préservés (R3) et la limitation de la prolifération des espèces exotiques à caractère envahissant (R4). Le projet prévoit également la mise en place d'un crapoduc (R5), le contrôle des arbres à gîtes potentiels pour les chauves souris (R6), la gestion de la pollution lumineuse (R9) ainsi que la gestion et l'entretien des espaces verts au profit de la biodiversité (R8).

Le projet intègre un suivi écologique de chantier (mesure A1)



Le projet occasionne toutefois l'abattage de trois arbres favorables aux oiseaux cavernicoles et aux chauves-souris en entrée du site (points rouges sur la carte ci-avant). La perte d'habitats naturel liée aux lots, voiries, cheminement et autres espaces imperméabilisés est estimée à 13 967 m² (principalement habitats de pelouse) sur une assiette foncière de 22 657 m².

Le projet d'aménagement, qui s'implante majoritairement sur les secteurs de pelouse, impacte une surface estimée à 9 039 m² de stations de Lotier grêle et de Lotier velu, constituant des espèces protégées.

Le projet prévoit une mesure de compensation portant sur la gestion pour une durée de 30 ans d'une surface de 0,9 ha de parcelles dans l'objectif d'obtenir des habitats favorables aux deux espèces de Lotier impactées par le projet (opérateur CDC biodiversité). La localisation des parcelles de compensation figure en page 74 de l'étude d'impact. Le projet intègre également une compensation financière pour les opérations de défrichement (surface de 1,5 ha concernée en entrée du site).

La réalisation du projet contribue potentiellement à générer des incidences négatives sur les espèces (oiseaux, chiroptères, insectes, amphibiens) du fait de présence de nouvelles habitations et de voiries à proximité immédiate des habitats de repos et de reproduction de ces espèces (perte de fonctionnalité des zones boisées).

La MRAe recommande de compléter l'analyse des impacts par une évaluation des incidences du projets selon les espèces impactées. Ces éléments seront appréciés dans le cadre de la procédure de demande de dérogation au titre des espèces protégées à mener.

Milieu humain

Le projet intègre plusieurs mesures en phase travaux portant notamment sur la maîtrise des nuisances sonores (R10), l'organisation d'un chantier à faibles nuisances (R11), la gestion des déchets en phase chantier (R12) visant à limiter les nuisances du chantier vis-à-vis des riverains.

En phase exploitation, le projet prévoit une intégration paysagère du projet (R29). L'étude présente plusieurs photomontages en page 82.



Photomontage du projet - extrait étude d'impact page 82

Concernant la prise en compte du **climat**, le projet prévoit la mise en œuvre de pompes à chaleur (R31), l'installation de panneaux photovoltaïques (R32), ainsi que des dispositifs de limitation de la consommation d'eau potable. Le projet a fait l'objet d'une étude spécifique « îlot de chaleur » mettant en évidence un niveau d'incidence limité (résultat de la modélisation en page 88 de l'étude d'impact) du fait notamment des mesures mises en œuvre (limitation des propriétés radiatives et thermiques des matériaux, noue paysagère, conservation des arbres).

La MRAe recommande de compléter l'étude par un bilan quantifié des émissions de gaz à effet de serre, en se référant au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact³. Il convient également d'analyser les pistes d'optimisation de ce bilan.

Concernant les **déplacements**, les études de trafic réalisées mettent en évidence un niveau d'incidence globalement faible du projet sur les voiries desservant le site. Le secteur d'implantation présente une bonne desserte en transports en commun. Il est par ailleurs desservi par un réseau de pistes cyclables.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 50 et suivantes une justification du projet.

³ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf

L'étude précise que le projet vise à aménager le site en répondant aux objectifs de densification urbaine autour des axes de transport en commun, de valorisation du patrimoine paysager, tout en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements.

Le projet prend en compte la présence des espaces boisés du site, et notamment la charmille au centre. Le projet prévoit la création de 141 logements, dont 44 logements locatifs sociaux, 11 logements locatifs intermédiaires et 12 logements en accession sociale.

Concernant l'urbanisme, le projet s'implante dans un secteur bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager. Ces prescriptions précisent notamment (page 104 de l'étude d'impact) que les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, pelouses, arbres remarquables, massifs boisés, alignements d'arbre, pavages, clôtures, fontaines ...), témoins d'une composition paysagère de qualité, doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent, à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc.

Le projet est considéré dans l'étude d'impact comme un projet global de réhabilitation du parc et à ce titre est considéré comme compatible avec le PLUi (page 104 de l'étude d'impact). **La MRAe relève toutefois qu'il s'agit bien d'un projet immobilier en l'espèce. A ce titre elle recommande de préciser et justifier le volet préservation du parc.**

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement du "Domaine de Chanterelle" situé 130 avenue de Canéjan à Pessac, à proximité de la zone industrielle Pessac-Bersol.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence la présence d'enjeux environnementaux portant notamment sur le milieu naturel et le paysage. Le site d'implantation constitue un espace relictuel dans un secteur majoritairement urbanisé. Il présente un enjeu patrimonial et est protégé par une inscription au PLUi de Bordeaux métropole.

L'analyse des incidences et des mesures appellent plusieurs observations portant notamment sur la préservation de la biodiversité et la thématique des émissions de gaz à effet de serre. La compatibilité du projet avec le PLUi et ses prescriptions reste encore à préciser et à justifier.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 12 mai 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Pierre Levavasseur