

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de reconversion du site Robert Picqué à Villenave
d'Ornon (33)**

n°MRAe 2024APNA115

dossier P-2024-15800

Localisation du projet : Commune de Villenave d'Ornon (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Fabrique de Bordeaux métropole
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Bordeaux métropole
En date du : 16 avril 2024
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Création de ZAC
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.1221 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 14 juin 2024 par délibération de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

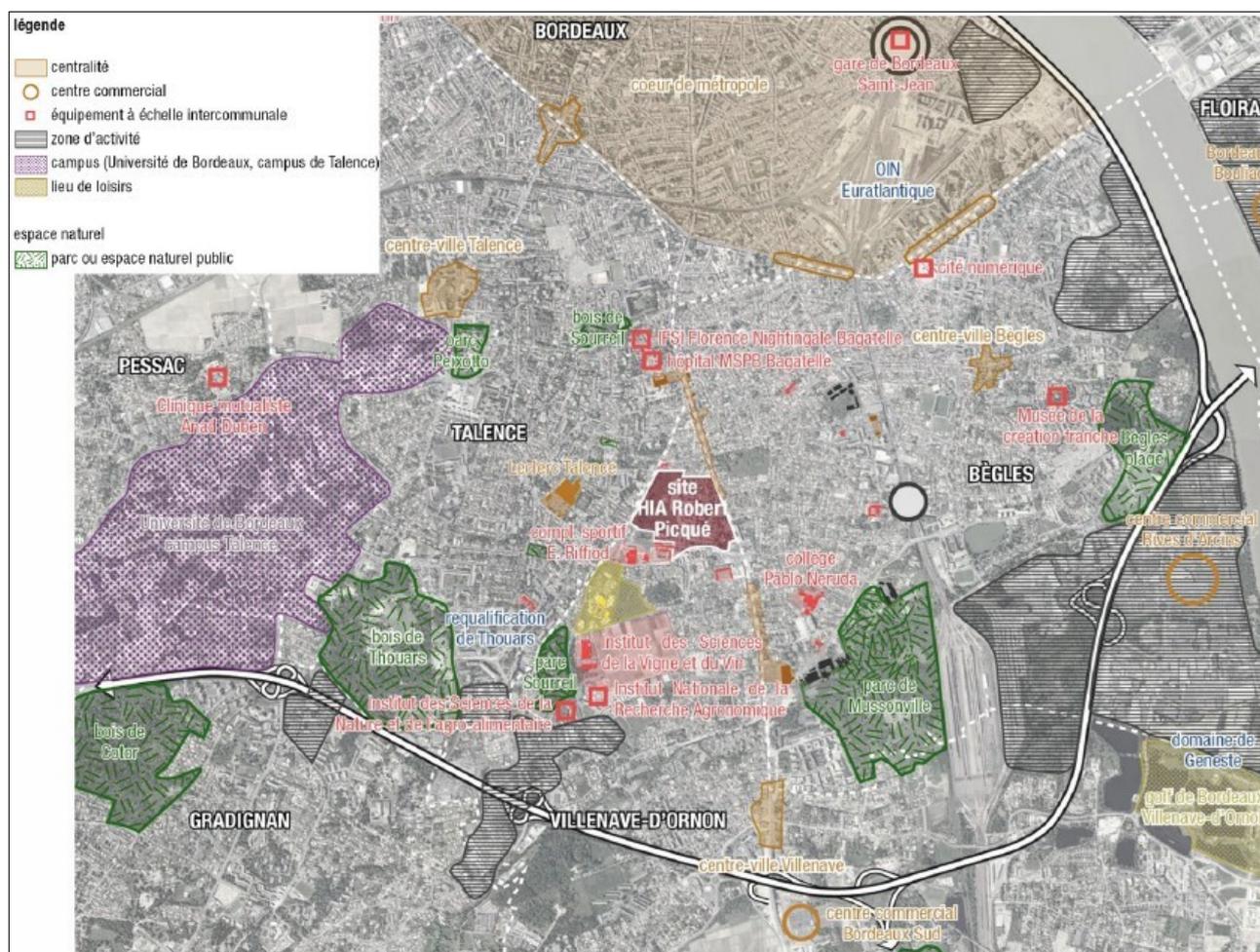
Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Jérôme WABINSKI..

Chacun des membres délibérants cités 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 de reconversion du site Robert Picqué situé à Villenave d'Ornon, dans le département de la Gironde.

Le site, inséré dans le tissu urbain, présente une surface voisine de 22,6 ha. Son plan de localisation est présenté ci-après.



Plan de localisation du site - extrait étude d'impact page 4

La vue aérienne du site est présentée ci-après.



Vue aérienne du site et périmètre projet en bleu- extrait étude d'impact page 12

Engagé depuis 2012, le regroupement sur le site de Talence des activités de soins de la Maison de Santé Protestante Bagatelle (MSPB) et de l'Hôpital d'Instruction des Armées (HIA) Robert Picqué permet d'envisager, à horizon fin 2025, la libération d'une grande partie de l'emprise sur ce site.

Plusieurs partenaires institutionnels dont la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont manifesté leur intérêt pour ce site à fort potentiel de valorisation intercommunale et suprarégionale. A cet effet, un comité de projet préfectoral s'est réuni à plusieurs reprises depuis 2018 afin d'engager un travail partenarial, et garantir un développement cohérent à l'échelle de ce site, sous maîtrise d'ouvrage de la Fabrique de Bordeaux Métropole (pour la phase pré-opérationnelle).

Les études réalisées ont permis de définir un plan guide de réaménagement du site, prévoyant principalement la création d'activités économiques (nombre d'emplois estimé à environ 1 400) et de formations en lien avec les enjeux socio-économiques locaux. Le plan guide favorise un évitement des secteurs à enjeux environnementaux (notamment zones de prairies et éléments arborés sur environ 10,7 ha) ainsi qu'une large conservation du patrimoine bâti. Le plan guide prévoit la mise en place de réserves foncières au nord et au sud pour le ministère des Armées.

La surface de plancher totale du site réaménagée atteint 68 750 m², dont environ 15 900 m² pour les réserves foncières nord et sud du ministère des armées.

Une grande partie des travaux porte sur la réhabilitation, l'extension ou la surélévation de bâtiments existants (sur environ 33 000 m² de surface de plancher). Les constructions neuves représentent environ 20 000 m² (hors réserves foncières du ministère) et 15 000 m² pour les réserves foncières du ministère. Le détail des surfaces est présenté en page 127 de l'étude d'impact.

Le schéma de la programmation est présenté ci-après.

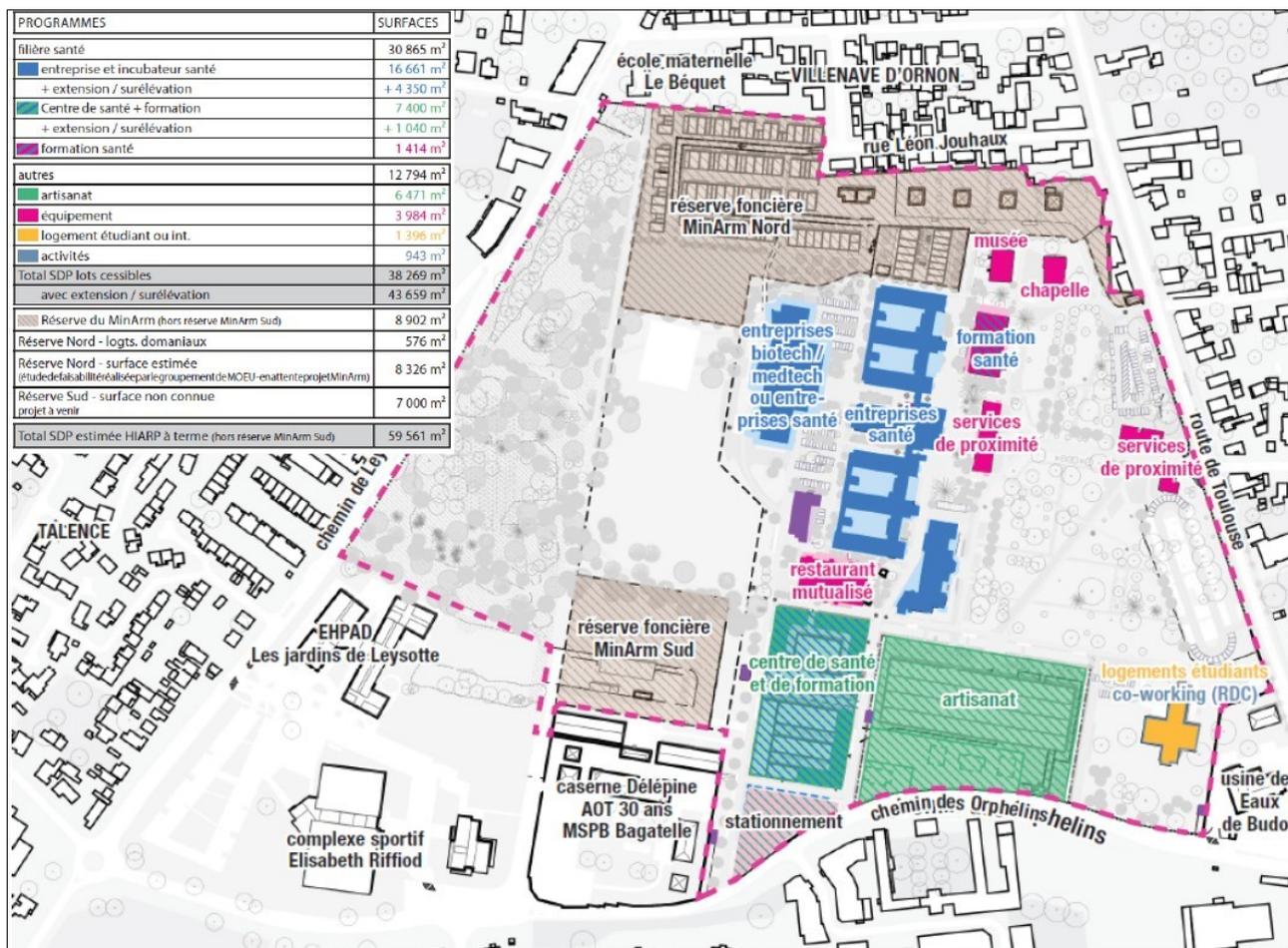


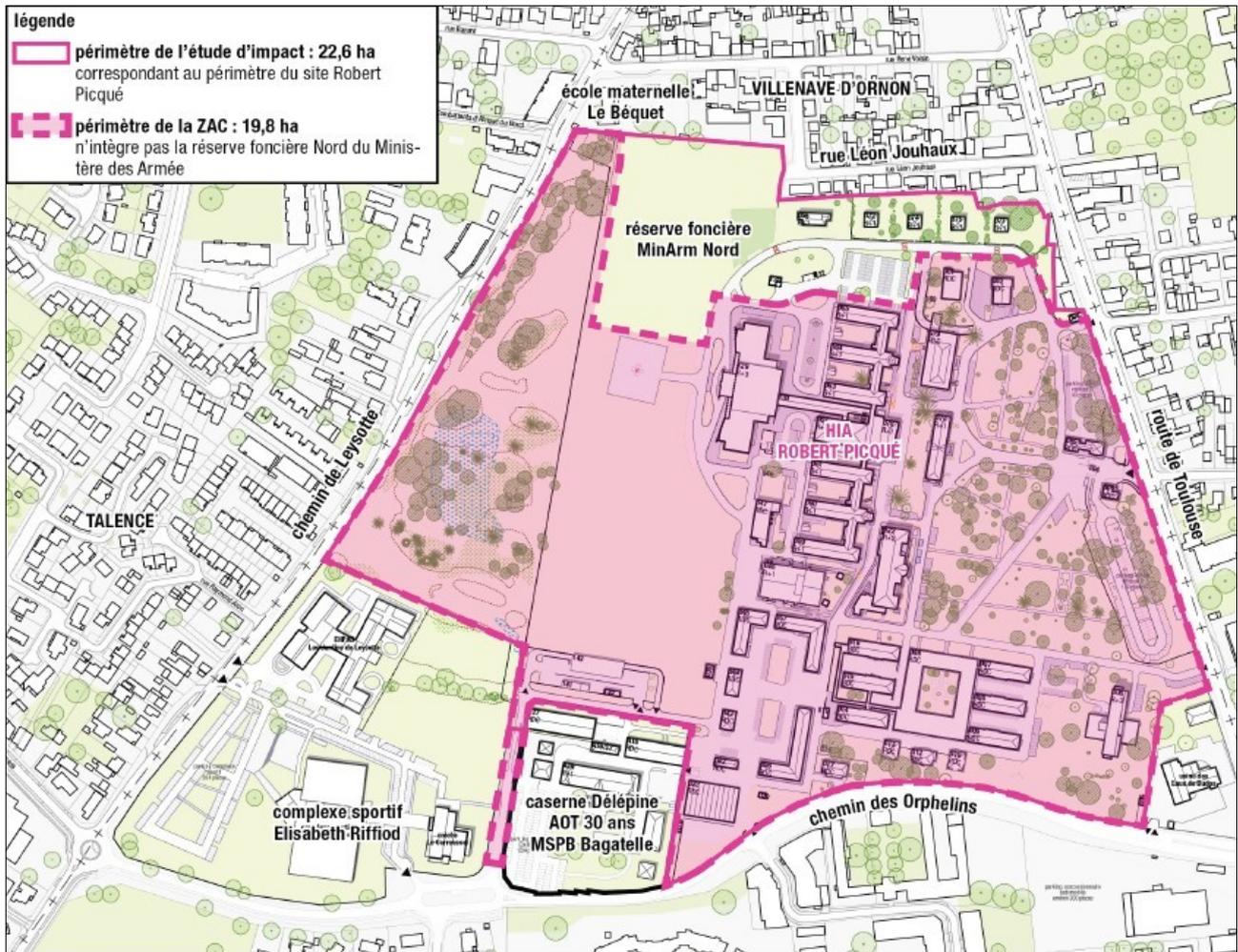
Schéma de programmation - extrait étude d'impact page 108

Procédures relatives au projet

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application des rubriques n°39 (opérations d'aménagement) et 41 (aires de stationnement) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement. De ce fait, il fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En remarque, le périmètre de la ZAC ne couvre qu'une partie du site (hors réserve foncière du ministère des armées au nord). L'étude précise que cette réserve au nord est conservée par le ministère pour la réalisation de 70 logements familiaux à destination de son personnel, et sera soumis à la procédure d'urbanisme (permis d'aménager ou de construire).

La surface de la ZAC est de 19,8 ha. Le périmètre de l'étude d'impact du projet couvre en revanche l'ensemble du site (22,6 ha) intégrant la réserve foncière au nord.



Périmètres étude d'impact / ZAC - extrait étude d'impact page 121

L'étude précise qu'une modification du PLU de Bordeaux métropole est prévue pour modifier le zonage du site et adapter le règlement de zonage à certains aspects spécifiques du projet urbain (modifications non précisées à ce stade).

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement sur le milieu naturel (présence de zones de prairies et d'un parc arboré abritant des espèces protégées de faune et de flore), le patrimoine et le paysage, ainsi que le climat (prise en compte du phénomène d'îlot de chaleur urbain, performance énergétique, déplacements).

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 formels 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

Les principaux éléments issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont repris ci-après.

Milieu physique

Le projet s'implante dans le bassin versant de la Garonne, dans un secteur au **relief** peu marqué, sur des **formations géologiques** composées de sables, de graviers et de galets (alluvions de la Garonne).

Les sondages géotechniques ont mis en évidence la présence de sols hétérogènes sur l'ensemble du site avec des sols sableux et argileux.

Le site a accueilli par le passé plusieurs installations Classés pour la protection de l'Environnement. Les investigations de sols ont mis en évidence la présence de **sols pollués** (présence d'anomalies en hydrocarbure au droit de la cuve, au niveau des remblais et dans des eaux souterraines, avec présence également dans les eaux souterraines d'anomalies en arsenic, en chrome).

Les principaux **cours d'eau** du secteur d'étude sont le ruisseau de l'Ars (à 1 km), l'eau Bourde (à 1,2 km) et l'Estey Sainte-Croix (à 1,25 km) comme représenté sur la carte figurant en page 20 de l'étude d'impact. L'Acqueduc de Budos est également recensé à 0,1 km au sud-est du site.

Plusieurs **masses d'eau souterraine** sont recensées au droit du site, la plus proche de la surface étant liée aux alluvions anciennes de la Garonne.

Concernant les **risques naturels**, la commune de Villenave d'Ornon est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 23 février 2022. Le site est localisé en dehors des zones inondables (cf carte page 25). Il présente un aléa faible de remontée de nappe, est exposé à un risque de sismicité faible et à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

En matière d'**énergie**, l'étude présente en pages 31 et suivantes une analyse du potentiel de production d'énergies renouvelables sur le site. Celui-ci présente un fort potentiel pour la géothermie, le solaire et la biomasse. L'étude évoque aussi un possible raccordement au réseau de chaleur urbain « Metropole Sud ». L'état des lieux des performances énergétiques des bâtiments existants a mis en évidence un manque d'isolation qui entraîne des consommations importante en énergie.

Milieu naturel¹

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

Deux **sites Natura 2000** sont recensés dans un rayon de 5 km :

- le « *Bocage humide de Cadaujac et Saint Médard d'Eyrans* », situé à 2,9 km au sud-est ;
- la « *Garonne* », à 3,2 km à l'est.

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



Sites Natura 2000 autour du projet - extrait étude d'impact page 42

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont également recensées :

- la « Mare du bois de Thouars », à 1,5 km ;
- le « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne », à 2,9 km.

La cartographie des ZNIEFF figure en page 42 de l'étude d'impact.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en 2020 (avril, mai, juin, juillet, septembre), en 2022 (juillet, septembre, novembre, décembre) et en 2023 (février, mars, avril, mai, juin, juillet).

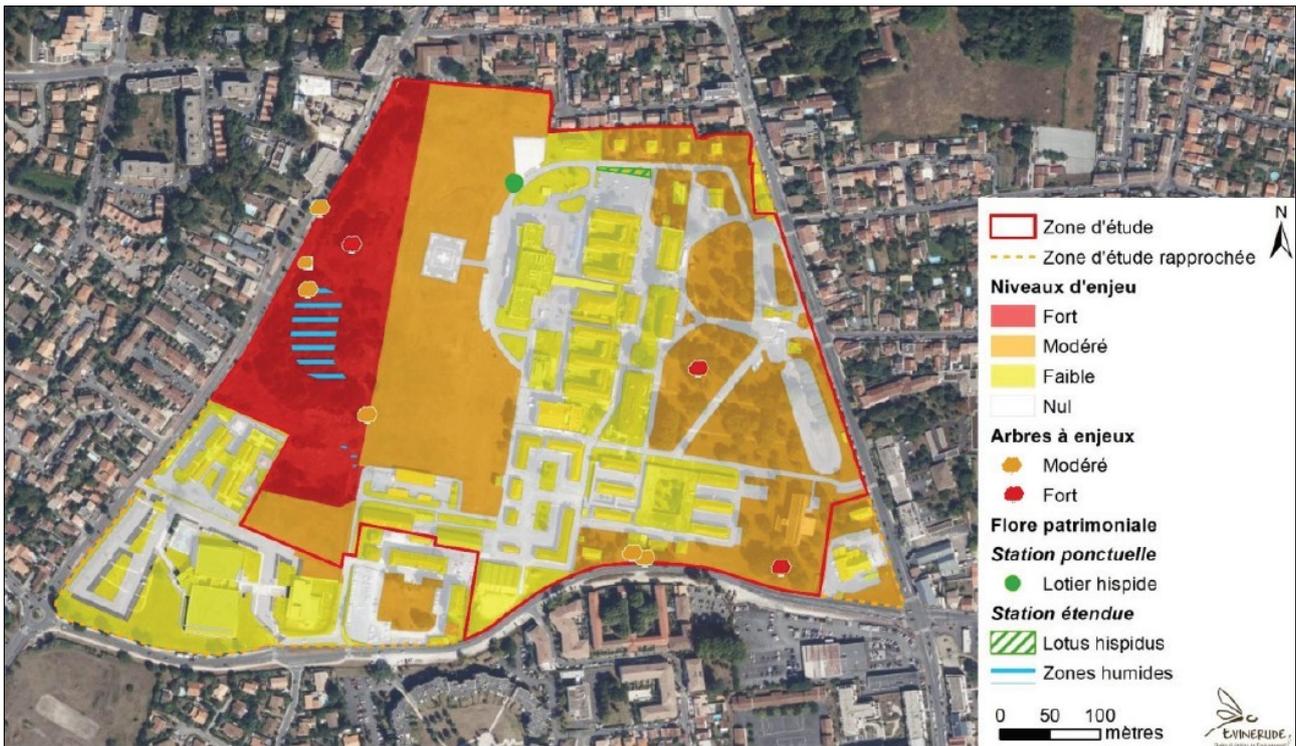
Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents **habitats naturels** du site d'implantation, cartographiés en page 46 de l'étude d'impact. Le projet s'implante dans un contexte urbain mais présente une prairie et un parc boisé.

Les investigations (portant sur l'examen des critères de sols, de végétation et d'habitats naturels) ont également permis de mettre en évidence la présence de **zones humides** sur une surface de 0,41 ha, principalement localisées en partie ouest du site.

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier 2 espèces végétales protégées : le Lotier velu (ou hispide) et le Lotier grêle. Elles ont aussi permis de mettre en évidence la présence de la Luzerne cultivée, espèce relativement rare en Aquitaine. Plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été observées. Le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs arbres remarquables (chênes, platanes, tilleuls, magnolias) présentant un intérêt paysager et écologique.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'**oiseaux** (Milan noir, Chardonneret élégant, Faucon crécerelle, Gobemouche gris, Verdier d'Europe, Martinet noir), de **chiroptères** (Noctules, Pipistrelles, Sérotine commune), de **papillons**, d'**odonates** et de **coléoptères** (Chrysomèle de Banks, Lampyre, Lucane cerf-volant, Grand capricorne). Les espaces naturels (prairies et parc boisé) concentrent les enjeux les plus forts pour ces différentes espèces.

L'étude d'impact présente en page 53 une cartographie s'attachant à hiérarchiser les enjeux écologiques du secteur d'étude, reprise ci-après.



Synthèse des enjeux écologiques – extrait étude d'impact page 53

Milieu humain

Le site d'implantation du projet est localisé dans un secteur fortement urbanisé, entre les boulevards et la rocade bordelaise. Il est d'ores et déjà desservi par les transports en commun (2 lignes de bus et une ligne de tram) et les déplacements doux.

L'étude présente une analyse de trafic des principales **voiries** entourant le site. La Route de Toulouse (à l'est) présente l'axe le plus chargé (avec des trafics entre 11 000 et 16 000 veh/j), suivi par le Chemin de Leysotte (à l'ouest) et le chemin des Orphelins (au sud). Il est noté que la requalification de la Route de Toulouse et du Chemin des Orphelins sont à l'étude pour favoriser les déplacements doux. De nombreux espaces de stationnement sont présents sur le site et aux alentours, avec un taux d'occupation élevé.

Concernant le **bruit**, l'étude intègre une analyse acoustique se basant sur des mesures de bruit permettant de définir l'état initial du site. Les modélisations mettent en évidence le rôle important de la route de Toulouse dans l'environnement sonore du site.

En matière **d'urbanisme**, la commune de Villenave d'Ornon fait partie de la métropole de Bordeaux couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU 3.1). Le projet est localisé en zone US4 « Artisanat et industriel légère ». La portion est du site est classée comme présentant un intérêt architectural, culturel, écologique et historique.

L'étude intègre en pages 56 et suivantes une analyse du **paysage et du patrimoine**. Le site, anciennement

dénoté « *Domaine de la chapelle du Béquet* » était initialement occupé par un château entouré par des parcelles viticoles et boisées, puis transformé en hôpital militaire. Plusieurs bâtiments existants au sein du site sont identifiés comme éléments patrimoniaux à préserver dans le PLU de Bordeaux métropole. Le site dispose d'un parc arboré (environ 400 arbres) a fort intérêt paysager. Le site n'est pas concerné par la présence de monuments historiques ou périmètre de protection associé.

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

L'étude d'impact présente en pages 138 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur le respect d'une charte de chantier propre et à faibles nuisances et la mise en place d'aires de lavage et de stockage des matériaux.

Concernant plus particulièrement les **déchets**, le projet prévoit une mesure spécifique visant à limiter ces derniers et à les revaloriser dans le cadre d'une démarche de réemploi.

Il est également noté l'engagement du porteur de projet de produire un **plan de gestion des terres polluées** dans les phases d'études ultérieures. En l'absence de celui-ci, l'analyse des incidences et mesures présentées dans l'étude d'impact reste incomplète sur ce point.

Concernant les mouvements de terre, l'étude évoque en page 141 la réalisation de parkings souterrains ou semi-enterrés sur l'emprise des activités d'artisanat et du pôle santé ainsi que sur un parking silo avec un niveau en sous-sol.

La MRAe recommande de quantifier les mouvements de terre, de préciser les modalités de stockage et d'évacuation des terres, ainsi que les modalités d'assainissement provisoire des zones de stockage.

En matière d'**imperméabilisation des sols**, le projet privilégie la réhabilitation et la surélévation des bâtiments existants, en priorisant la réalisation des constructions neuves sur des emprises d'ores et déjà imperméabilisées, en réduisant l'emprise des voiries, en mettant en œuvre des matériaux perméables et poreux sur les nouveaux cheminements. Le projet contribue ainsi à augmenter les surfaces de pleine terre avec environ 2 800 m² supplémentaires par rapport à la situation existante (bilan net), soit environ 140 400 m² au total sur l'ensemble du site.

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, le projet vise une gestion par infiltration sur l'ensemble du site, sans rejet vers le réseau d'assainissement communautaire. Le projet prévoit ainsi la végétalisation des toitures dès que possible, l'infiltration par les espaces de pleine terre, et la réalisation de noues.

Concernant la gestion des eaux usées, l'étude d'impact précise en page 114 que des échanges ont eu lieu avec les concessionnaires des réseaux afin de définir les conditions de réemploi des réseaux d'assainissement du site, qui pourraient être partiellement réutilisés,

En matière d'**énergie**, le projet prévoit l'accueil d'environ 1 390 emplois et 1 000 usagers (en plus des emplois) générant des besoins énergétiques. Le projet prévoit une rénovation énergétique pour les bâtiments réhabilités (label BBC Effinergie pour les bâtiments à contraintes patrimoniales ou architecturales, Enerphit pour les autres). Pour les bâtiments neufs, extensions et surélévations, les seuils 2028 de la RE 2020 sont visés par anticipation.

Le projet prévoit la mise en œuvre d'un approvisionnement énergétique mobilisant les énergies renouvelables (scénario préférentiel de raccordement au **réseau de chaleur urbain** Métropole Sud alimenté à 80% par des énergies renouvelables. Le projet prévoit également la mise en place de production solaire sur certaines toitures (cf carte page 148 distinguant les toitures végétalisées et les toitures solaires).

L'étude présente en pages 128 et suivantes une étude d'optimisation du bilan carbone du projet (comparaison entre le scénario initial moins vertueux et le scénario finalement retenu), ainsi qu'une analyse du score ICU (îlot de chaleur urbain) du projet (en annexe du dossier).

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** des secteurs les plus sensibles (parc arboré, zones humides, stations de flore protégée ou patrimoniale) Concernant plus particulièrement les arbres, l'étude précise que la totalité des arbres en bon état sanitaire (soit 365 arbres) sont conservés sur un total de 385 arbres existants dans le périmètre de la ZAC. Le projet prévoit la plantation de nouveaux arbres (515).

Le projet prévoit plusieurs **mesures de réduction**, comme le balisage des secteurs sensibles, la mise en place d'un protocole de suivi et de traitement des espèces exotiques envahissantes, la réalisation des travaux hors des périodes sensibles pour la faune et la création d'espaces refuges.

Le projet prévoit la mise en œuvre d'un **suivi** du chantier par un écologue et un expert arboricole.

Comme indiqué en préambule, le périmètre de la ZAC couvre la réserve sud du ministère des Armées, pour laquelle peu d'éléments sont fournis sur la nature des aménagements prévus. Environ la moitié de l'emprise de la réserve sud couvre un secteur de prairie identifié comme présentant un enjeu modéré pour la faune et la flore. **La MRAe recommande de préciser les mesures prises, au stade de la ZAC, pour préserver les zones à enjeux au niveau de ce secteur.**



Zoom sur réserve foncière sud - périmètre ZAC en rose - enjeux modérés en orange – Cartes complètes présentées plus haut dans l'avis

En remarque, les mêmes interrogations se posent pour la réserve nord du ministère (figurant dans le périmètre de l'étude d'impact). La réserve nord est localisée en revanche en dehors du périmètre de la ZAC. La prise en compte des enjeux environnementaux au niveau de la réserve nord devra être appréciée lors des procédures d'autorisation spécifiques à ce secteur.

Milieu humain

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le milieu humain.

Le projet prévoit plusieurs mesures en **phase travaux**, portant sur la limitation des nuisances, la mise en place d'un plan d'installation de chantier, la coordination avec les projets de requalification de voiries autour du site, visant à réduire les incidences négatives du projet sur cette thématique.

Concernant les **déplacements**, l'étude présente les résultats d'une étude de trafic réalisée en 2024 permettant de quantifier les incidences du projet sur cette thématique. L'étude prend pour hypothèse une part modale dédiée à la voiture de 55 %, 2,4 déplacements par jour par employé et 2 déplacements par jour pour les visiteurs. Sur cette base, l'étude estime à 2 045 véhicules par jour qui circuleront sur le site. L'étude présente la stratégie de stationnement qui consiste à :

- supprimer les places de stationnement existantes dans les espaces de parc pour renforcer les cheminements piétons et la trame paysagère ;
- optimiser les places de stationnement existantes dans les poches situées aux franges du site (route de Toulouse) ;
- maintenir 2 poches de stationnement en cœur de site, sur la boucle de circulation principale ;
- développer l'offre de stationnement en frange avec l'implantation d'un parking silo au sud.

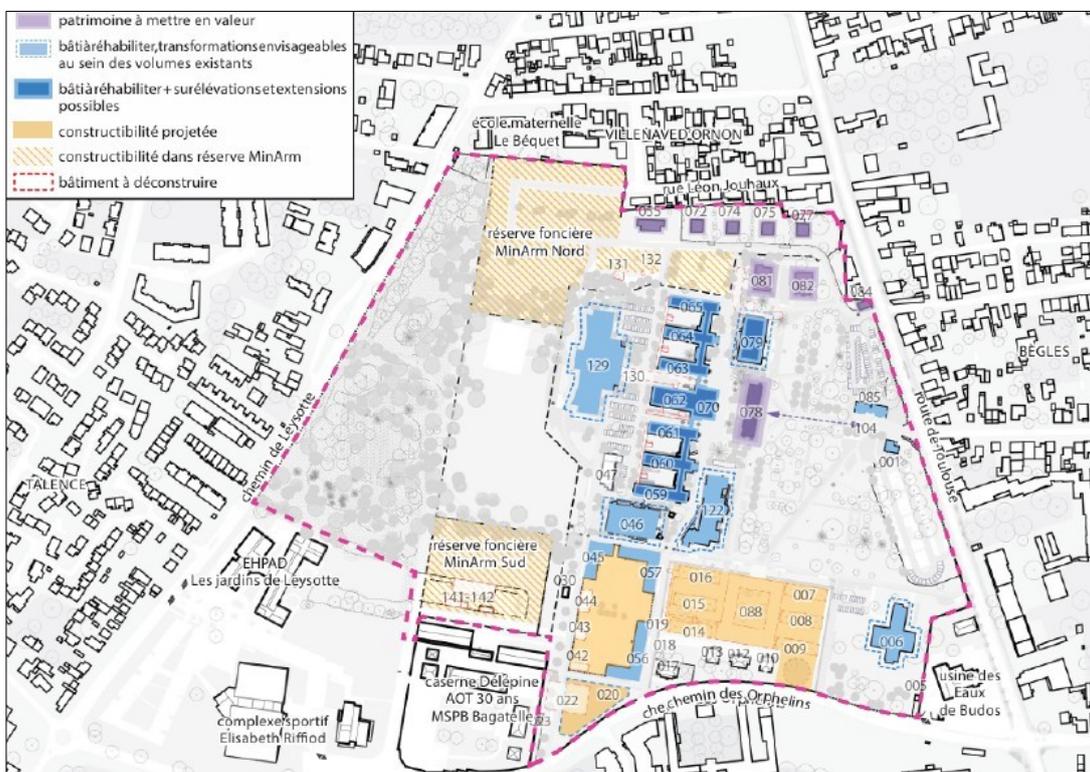
Le schéma des stationnements figure en page 164 de l'étude d'impact. Le nombre de stationnements atteint 850.

Concernant le **bruit**, l'étude acoustique met en évidence des niveaux sonores inférieurs à 55 dB en cœur de site (configuration avec projet, résultats issus de la modélisation), les principales sources de bruit provenant des axes circulés autour du site.



Modélisation des niveaux de bruit - extrait étude d'impact page 152

Concernant le **patrimoine**, le projet prévoit la préservation des bâtiments identifiés comme éléments patrimoniaux, et la restauration des bâtiments à fort enjeu (chefferie, bunker, maisons domaniales et chapelle).



Patrimoine bâti - extrait étude d'impact page 155

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 103 et suivantes la description du projet et les raisons du choix de celui-ci.

L'étude précise notamment que la libération du site Robert Picqué offre l'opportunité de développer un projet urbain répondant aux enjeux de la commune. Celui-ci a par ailleurs été élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale entre la commune, la métropole et les services de l'Etat.

L'étude présente plusieurs scénarios d'aménagement. Le scénario finalement retenu privilégie la préservation du parc arboré, la réhabilitation/extension d'une grande partie des bâtiments existants et la création de nouveaux bâtiments sur des espaces d'ores et déjà artificialisés (hors réserves foncières du ministère des armées).

Le projet s'accompagne de la rénovation énergétique des bâtiments conservés et de la mise en place d'un approvisionnement énergétique par des EnR couvrant a minima 50% des consommations de chaud (chauffage et eau chaude sanitaire).

Dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, le projet bénéficie d'un cahier des charges permettant de fixer les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales et s'imposant aux différents porteurs de projet en phase opérationnelle. **La MRAe recommande de préciser un tableau récapitulatif des mesures présentées dans l'étude d'impact en indiquant la manière dont celles-ci se déclinent dans les prescriptions figurant dans le cahier des charges de la ZAC.**

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 la reconversion du site Robert Picqué situé à Villenave d'Ornon.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant principalement sur le milieu naturel (présence de zones de prairies et de parc arboré abritant des espèces protégées de faune et de flore), le patrimoine et le paysage, ainsi que le climat (prise en compte du phénomène d'îlot de chaleur urbain, performance énergétique, déplacements).

Le porteur de projet a privilégié l'évitement de très grande majorité des espaces à enjeux (notamment zones de prairie et de parc arboré). Le projet prévoit de réhabiliter une grande partie des bâtiments existants, et intègre plusieurs mesures en faveur du climat (développement des énergies renouvelables, rénovation énergétique). Des compléments sont sollicités concernant la préservation des espaces à enjeux écologiques au niveau de la réserve sud du ministère des armées, intégrée dans le périmètre de la ZAC, ainsi que sur la gestion des terres excavées (notamment suite à identification de secteurs pollués).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 14 juin 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué



Jérôme Wabinski