

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2023-03-29x-00368 Référence de la demande : n°2023-00368-011-001

Dénomination du projet : Résidence universitaire Paulin de Nole à Gradignan

Lieu des opérations : Département : Gironde -Commune(s) : 33170 - Gradignan.

Bénéficiaire : SCCV Paulin de Nole

MOTIVATION ou CONDITION

Contexte

A la suite d'une consultation engagée par l'Université de Bordeaux, propriétaire d'un terrain de 12 530 m², les sociétés lauréates, ALTAE et OCEANIS, regroupées en une SCCV « PAULIN DE NOLE », projettent la construction d'une résidence étudiante sur le site dit « Paulin de Nole ». Le projet s'inscrit dans un bail à construction de 60 ans. Période pendant laquelle le pétitionnaire a la maîtrise du terrain

Cette construction a pour objectif d'augmenter l'offre de logements étudiants. Il est prévu l'édification d'un bâtiment R-1 à R+5 / R+9 permettant la création de 660 logements, dont 165 en conventionné, soit 25 %, pour une surface de plancher de 19 303 m², et offrant un ensemble de services et activités pour ses occupants. Il est prévu 123 places de parking en sous-sol et 12 places au rez-de-chaussée, 800 m² d'espaces sportifs et d'aménagements paysagers.

Le projet s'implante sur une parcelle partiellement boisée, située au cœur du campus Talence-Pessac-Gradignan sur la commune de Gradignan en Gironde, à environ 9 kilomètres au sud de Bordeaux, à proximité de l'A630. La durée des travaux est évaluée à 24 mois (de septembre 2023 à août 2025 parfois 23 mois évoqués). L'objectif est de pouvoir ouvrir la résidence pour la rentrée 2025. Le coût de l'opération est évalué à 35 millions d'euros.

Le projet met en place, en accord avec la SABOM/SIGDU, plusieurs mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols : des toitures terrasses, un massif de rétention-infiltration et une cuve de récupération des eaux pluviales p2.

Le projet sera réalisé en période de basses eaux et ne nécessitera pas de rabattement de nappe : plusieurs suivis piézométriques, couvrant l'année 2021 et les mois de février à août 2022, réalisés au droit de l'emprise du projet indiquent en effet des niveaux d'eau suffisamment bas pour permettre la réalisation du parking souterrain et des fondations sans avoir recours au rabattement de nappe.

Les fondations envisagées ne devraient ainsi pas nécessiter d'assèchement des fouilles.

L'Université de Bordeaux a missionné le bureau d'études SIMETHIS pour la réalisation d'un diagnostic écologique en 2021 afin de caractériser les enjeux environnementaux du secteur du projet. L'opération, au vu de ses caractéristiques, est soumise à plusieurs procédures environnementales : - Examen au cas par cas ; - Dossier de Déclaration Loi sur l'eau ; - Dossier relatif à l'Arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées. Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas dont la décision du 8 décembre 2022 statue sur la non-nécessité de réaliser une étude d'impact. Un dossier de déclaration loi sur l'eau considéré comme complet au 13 octobre a fait l'objet d'un accord tacite au 13 décembre 2022. A noter qu'un dossier de demande de défrichement a été déposé mais, que suite aux échanges avec la DDTM service forêt après dépôt, un arrêté dispensant de réaliser une demande d'autorisation de défrichement a été émis en raison de la faible superficie du couvert forestier sur site. La société ENVOLIS a été missionnée afin de prendre en charge la réalisation de ces dossiers. Le présent dossier établit l'état des lieux du site à partir des données des investigations faune et flore du bureau

d'études SIMETHIS en mettant en évidence les enjeux principaux en termes d'habitats naturels et d'espèces et quantifie les incidences du projet vis-à-vis des espèces protégées. Un ensemble de mesures relatives au triptyque ERC (Eviter, Réduire, Compenser) est ensuite proposé. Les pièces graphiques nécessaires pour une meilleure compréhension du dossier sont présentées au fil du texte ou sous forme de planches graphiques. Le dossier est complet, on peut toutefois regretter l'absence de numérotation de certaines cartes dans le texte et que l'on a du mal à localiser dans le document.

Espèces et habitats concernés par la demande de dérogation

Trois formulaires Cerfa 13616-01 portant sur quatre espèces sans dénombrement, document non-daté, 13614-01 document non-daté portant sur 28 espèces avec descriptions et précisions très sommaires et 13617-01 document non-daté avec engagement.

Au total, ce sont trente espèces protégées qui sont concernées par la demande de dérogation; deux espèces végétales, dix-sept espèces d'oiseaux, deux espèces de reptiles, deux espèces de mammifères (hors chiroptères), six espèces de chiroptères et une espèce d'insecte/entomofaune.

En termes d'incidences relatives aux espèces protégées, le projet entraîne la disparition de trois chênes (diamètres de plus de 80 cm et entre 25 à 29 m de haut pour l'un et plus de 15 m pour les deux autres. Ces chênes sont parmi les sept arbres servant au Grand capricorne et gîte à chauves souris dans le périmètre. Il est prévu aussi l'abattage de quinze autres arbres nichoirs avérés ou potentiels.

Les enjeux de conservation concernent le parc urbain arboré qui permet la nidification d'une avifaune patrimoniale commune, dont dix espèces protégées et quatre espèces à enjeu : Chardonneret élégant, Faucon crécerelle, Serin cini et Verdier d'Europe. Cet habitat est également utilisé par l'Ecureuil roux, les hérissons et les chauves-souris (Pipistrelle commune et Pipistrelle de Khul).

Pour la flore, trois espèces patrimoniales faisant l'objet d'une protection régionale ont été observées :

- Le lotier velu (*Lotus hispidus*). Présence d'une population très importante avec plus de 150 pieds dénombrés. Ces individus présentent un fort recouvrement, avec plus de 1000m² occupés par l'espèce.
- Le lotier grêle (*Lotus angustissimus*). Présence de 50 pieds.

Les stations du lotier velu et du lotier grêle seront détruites dans le projet. Les individus devraient être déplacés.

- La dauphinelle des jardins (*Delphinium ajacis*). Les individus observés de cette espèce sont considérés comme issus de plants horticoles qui induisent un doute sur l'indigénat de cette station.

Les habitats du Lézard des murailles et de la Couleuvre verte et jaune sont aussi impactés par le projet.

L'ensemble des installations (bâtiment, voiries, terrains de sports, ...) couvrent ainsi une surface de près de 5 600 m², ce qui préserve une surface non artificialisée de 6 930 m², soit près de 55% de la surface totale.

Le plan paysager prévoit la protection et la mise en valeur de l'espace boisé à l'est couvrant une surface de 2 015 m².

Démonstration des conditions d'octroi de la dérogation

Rappelons les trois conditions d'octroi d'une dérogation qui sont prévues par la loi (article 411-2 du code de l'environnement) :

- Raison impérative d'intérêt public majeur
- Absence de solution alternative satisfaisante
- Pas de nuisance au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Le projet traite bien ces conditions de dérogation.

1- Raison impérative d'intérêt public majeur

Pour la RIPM, le projet s'inscrit dans la nécessité de réaliser des logements étudiants. Cependant il est peu ambitieux avec seulement 25 % de logements conventionnés alors que la population d'étudiants boursiers est entre 37 et 38 %. Source Enseignement Supérieur 2022.

<https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/fr/les-boursiers-sur-criteres-sociaux-en-2021-2022-87286#:~:text=XLSX%20%7C%20452.49%20Ko-,Pr%C3%A9sentation,pour%20atteindre>

[%2037%2C7%20%25.](#)

Le document souligne même (P41) que l'offre demeure encore insuffisante avec un ratio de seulement 8,5 logements sociaux pour 100 étudiants dans la région (contre 10% à l'échelle nationale).

Il y a même dans les très nombreuses variantes certaines (p130 scénario 10) avec un ratio plus élevé de logements conventionnés (le double en %).

2- Absence de solution alternative satisfaisante

Les solutions alternatives évoquées n'ont pris en considération que l'aspect d'origine foncière du terrain, à savoir propriété de l'Université de Bordeaux.

Ce terrain constitue le dernier foncier disponible appartenant à l'Université de Bordeaux et susceptible d'accueillir un projet de construction de résidence étudiante. Et que de nombreux fonciers alentours sont d'ores et déjà bâtis ou aménagés. Dans ces conditions il était difficile de pouvoir trouver des solutions alternatives.

La parcelle de Paulin de Nole constitue le dernier foncier appartenant à l'Université de Bordeaux et serait la dernière dent creuse naturelle disponible non protégée par les documents réglementaires en vigueur, ce qui, de fait, ne permet pas d'envisager d'autre alternative satisfaisante.

Le projet jouxte un projet de résidence Crous existante et une autre résidence serait en projet (p43).

Inventaires et méthodologie

Les aires d'étude, basées sur l'emprise élargie du projet, se limitent, pour les aires d'étude immédiates et rapprochées à la parcelle et à la frange Est de la plaine des sports Rocquencourt. Les efforts de prospection n'ont pas été poussés, ni vers le Nord, ni vers l'Est et le Sud, où de nombreux milieux ouverts et bosquets d'arbres sont pourtant présents et participent à la trame écologique et paysagère locale. Les inventaires, réalisés par le bureau d'études SIMETHIS entre février et septembre 2021 (13 passages au total) sur un cycle biologique centré sur les périodes printanières et estivales et selon des méthodologies adaptées, ainsi que l'analyse des données bibliographiques, issue notamment des bases de données naturalistes régionales, permettent, compte-tenu des caractéristiques de la zone du projet, d'avoir une vision synthétique des principaux enjeux écologiques présents sur l'aire d'étude. Les aires d'étude ne sont concernées par aucune zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel et les prospections n'ont révélé la présence d'aucune zone humide au sein du périmètre projet. La zone de prospection est caractérisée par une mosaïque de milieux artificialisés (habitats collectifs et leurs espaces verts, équipements sportifs, parkings et cheminements imperméabilisés), et de friches. Le projet s'implante sur un parc urbain arboré bordé de fossés, ne faisant l'objet d'aucune gestion particulière. Les cartographies des habitats favorables pour les principales espèces concernées (habitats naturels page 64, flore pages 68 et 69, zones humides page 71, oiseaux page 82, chiroptères page 87, reptiles page 89, insectes saproxyliques pages 93 et 94), ainsi que l'analyse des fonctionnalités des habitats d'espèces complètent l'état des lieux et permettent d'identifier les zones les plus favorables aux espèces en présence. La cartographie de synthèse des habitats d'espèces est présentée en pages 205 et 206.

Enjeux floristiques

Deux stations de Lotier grêle (50 pieds) et de Lotier velu (150 pieds) ont été mises en évidence en partie centrale de la parcelle projet. A noter que la délimitation des habitats à lotiers se limite aux stations observées l'année N, dont la surface n'a pas été estimée, contrairement aux recommandations 1 du CBNSA et malgré les demandes de la DREAL (voir note complémentaire). Quatre espèces exotiques envahissantes ont été identifiées (le Buisson ardent, l'Onagre bisannuelle, le Raisin d'Amérique et la Sporobole tenace), majoritairement situées en frange nord de la parcelle. Du fait d'impacts sur la flore limités aux deux espèces de lotiers, objet de recommandations spécifiques (cf. supra), l'avis du CBNSA n'a pas été sollicité sur le dossier.

L'effort de prospection (nombre de passages et périodes) paraissent adaptées au contexte (milieu urbain artificialisé) sans pousser jusqu'à l'exemplarité. Les périodes de prospection paraissent dans les grandes lignes adaptées, notons toutefois quelques limites pour plusieurs cortèges : pas d'investigation réellement précoces pour la faune, aucun passage avant le mois de mars. Or, certains cortèges (odonates) auraient pu être investigués dès le mois de février. De même pour les amphibiens, un seul passage.

- Analyse des impacts (pages 111 à 178)

Les impacts du projet, présentés en pages 121 à 132 relèvent principalement des atteintes physiques aux habitats et aux spécimens par effet de l'emprise du projet et des travaux de mise en œuvre. Différentes implantations des bâtiments ont été étudiées (pages 111 à 140). Les choix opérés demeurent peu argumentés. Dans l'ensemble des scénarii, on relève cependant la volonté de préserver les bosquets plus denses situés à l'Est de la parcelle. Les stations de lotiers sont détruites par la réalisation de terrains de sports en partie sud-ouest du site.

Séquence ERC

Mesure d'évitement

Les mesures proposées permettent de préserver une bonne partie des arbres présentant un enjeu. Pour les arbres à proximité du chantier, les deux mesures reposent sur la protection des arbres (troncs et en partie leur emprise racinaire) sur un périmètre d'à minima deux mètres autour des troncs.

Afin d'assurer la bonne prise en compte des enjeux, un plan de circulation pour la phase travaux est recommandé.

Réduction

Les mesures sont nombreuses et parfois redondantes. Elles font références souvent à des suivis dont la fréquence et l'opérateur sont considérés comme de l'accompagnement. Le chantier étant prévu sur 24 mois, le suivi lui n'est souvent que sur 23 mois.

- Mesure MR2 : Faible nuisance.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les périodes les moins défavorables pour la faune et ces restrictions temporelles seront inscrites au sein du cahier des charges du chantier. Le suivi de chantier par un écologue (voir mesure d'accompagnement) permettra également de s'assurer du respect de cette mesure.

- Mesure MR3 : Le fait de condamner les cavités d'arbres pour permettre aux chiroptères de sortir sans pouvoir rentrer n'est pas clair. Il présente un risque de piéger certains individus au sein de l'arbre. Il est recommandé dans le cas des branches ou grumes favorables à l'accueil des chiroptères (fissures, cavités) de réaliser l'abattage avec rétention (comme présenté avec l'utilisation de la grue) et de laisser au sol les sections abattus avec la cavité vers le haut pour permettre aux individus de s'envoler la nuit suivante.

Le stockage des grumes susceptibles de contenir des larves de grand capricorne devra avoir lieu sur une zone sécurisée permettant de garantir leur décomposition totale sur le long terme, sous l'action des différents cortèges d'espèces saproxyliques qui en dépendront. Les conditions décrites de pose des grumes sont satisfaisantes à condition de conserver un minimum d'écartement entre chacune d'entre elles afin de permettre aux larves de réaliser leur émergence dans de bonnes conditions.

Au regard du contexte dans lequel s'insère le projet et d'éviter le risque de vol de bois, la mise en place d'un panneau de sensibilisation à la mesure est recommandée

- Mesure MR4 : Palette de végétaux en lien avec la mesure E2. Le nombre d'arbres abattus est différent suivant l'annexe et le projet. Dans le projet il est indiqué 20 arbres seront plantés (p183) dans le cadre de l'aménagement paysager pour 18 arbres coupés. (Conformément au PLU). Mais en annexe 7 il est indiqué la replantation in situ de 34 arbres pour remplacer les 22 sujets abattus dans le cadre du projet (voir notice paysagère en annexe 7). Il y a des indications des tailles et des espèces **mais les précisions sont sommaires avec des qualificatifs de grand, alors que beaucoup d'individus abattus font plus de 15 m de haut et plus de 50 cm de diamètre.**

- Mesure MR5 : Pour les espèces envahissantes quelles seront les mesures prises après la phase chantier ?

- Mesure MR6 : Le projet de déplacer les populations de lotier est à justifier. Une mesure d'évitement aurait été préférable. Quel est l'intérêt de mettre en place un terrain sportif avec enrobée de résine, alors que le secteur est déjà bien pourvu en installation sportives (Rocquencourt, plusieurs Ecoles avec terrains et équipements, Creps,...) ? D'autant que la zone proposée est une zone plus ombragée sur un ancien chemin piéton et que le diagnostic sur les populations de départ n'est pas présenté malgré la demande de la DREAL et du CBNSA.

- Mesure : MR7 Kit anti pollution évoqué dans la mesure R2.
- Mesure MR8 : Cela ne semble pas à une mesure de réduction, puisque l'utilisation de produits phytosanitaires est déjà réglementée.
- Mesure MR10 : La mise en défens est une mesure redondante ou intégrable à la mesure R2.
- Mesure MR12 : Il est indiqué une gestion écologique (mais l'usage des produits dépend d'un cadre légal). Comment vont s'articuler la fin du chantier et la mise en œuvre de ce jardin écologique ? La fin du chantier risque fort de coïncider avec le début de l'installation du jardin fin août, et la période estivale est peu favorable à la végétation.
- Mesure MR13 : Il est bien prévu d'adapter l'éclairage pour réduire les nuisances par un choix approprié du matériel et température de couleur, mais il est aussi important d'ajuster l'intensité. Par contre, la grande quantité de vitres va avoir des impacts sur l'environnement qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation
- Mesure MR14 (eaux pluviales) : la mesure est vague en retrait par rapport aux effets d'annonce en préambule où il est indiqué : un massif de rétention-infiltration et une cuve de récupération des eaux pluviales p2

Mesures d'accompagnement

- Mesure A1 : Cette mesure apporte les précisions sur les fréquences de passage répondant aux interrogations sur les mesures de réduction qui sans ce suivi sont incomplètes. C'est en lien avec les mesures de réduction.
 - Mesure A2 : Idem pollution en lien avec les mesure de réduction.
 - Mesure A3 P209 : Abris faune, nichoirs, abris hôtel insectes, ... supervision écologue.
- Il est indiqué que la pose des abris artificiels sera effectuée durant la phase de finition du chantier lors de la création des espaces verts et des plantations de façon à mutualiser les moyens.
- Il serait opportun que ces installations puissent démarrer pour certaines le plus tôt possible (avant les abattages d'arbres) afin de favoriser des structures d'accueil.

Effets cumulatifs

L'analyse des impacts cumulés recensés sur plusieurs années, note vingt-trois projets présents dans un rayon de 2 km autour du projet. Seuls des impacts cumulés nuls ou négligeables ont été retenus. A noter que les parcelles voisines au sud-ouest présentant des bosquets épars, qui participent à la trame verte locale, favorable au développement du grand Capricorne, ainsi qu'au gîte et au transit des chauves-souris. La parcelle la plus proche contenant des arbres avec le Capricorne est en phase projet de construction d'un ensemble immobilier « Treefrog » (cf. tableau page 172). Les arbres à enjeux y seraient évités.

Mesures compensatoires

Le seuil d'engagement de la convention de compensation environnementale est de 60 ans, durée du bail à construction de l'opération pendant laquelle le pétitionnaire a la maîtrise du terrain. Au-delà de 60 ans, le site est rendu à l'université, qui sera en capacité de maintenir la résidence ou de remettre le site à l'état naturel. En regard des arbres hôtes des Grands Capricorne qui sont plutôt des arbres matures (comme ici les trois chênes de plus de 15 m de haut - voire 25 m ou plus de grands diamètres), la période de compensation sous prétexte du retour du terrain au bailleur ne tient pas compte des réalités biologiques. Comme le mentionne la DREAL, les boisements proposés sont majoritairement composés de chênes épars de faible diamètre, sauf en partie centrale (mélange de chênes et de pins), et de quelques sujets plus mûres et à plus de 20 km dans une environnement ou le gain écologique n'est pas démontré.

La DREAL avait déjà conseillé au porteur de projet de chercher à restaurer la trame verte locale, par la constitution d'un îlot de sénescence d'un seul tenant ou de plusieurs îlots disposés en pas japonais à proximité du site d'impact. Après une recherche rapide (2 mois) et infructueuse de parcelles potentiellement favorables sur la commune de Pessac et ses environs par le pétitionnaire, la solution de la mise en vieillissement d'un boisement à distance conséquente du site projet a été retenue.

La parcelle de dépose des fûts après abattage, située à 750 mètres du projet (cf. MR3 en faveur du grand Capricorne), est une parcelle ouverte au public et destinée à accueillir prochainement l'aménagement d'un

bassin de rétention des eaux pluviales (projet de Bordeaux Métropole). La pérennité du boisement présent sur cette parcelle ne pouvant être assurée (fréquentation et travaux projetés), cette dernière a été écartée des solutions compensatoires. Il est pour autant indispensable que le maître d'ouvrage soit en capacité de garantir le maintien des grumes transférées sur le long terme au sein de la zone d'accueil avec un outil foncier ou réglementaire tel qu'une Obligation Réel Environnementale (ORE) par exemple. Aucune compensation n'est proposée pour l'avifaune commune, hormis le remplacement in situ des arbres abattus.

Conclusion

Le CNPN a considéré avec intérêt le projet de création d'une résidence universitaire. Le projet est difficile à lire. Des informations différentes et distribuées dans des chapitres ou documents différents (annexes) sans y faire référence. Les conditions dérogatoires sont incomplètement remplies et justifiées. La proportion de logements conventionnés dans le scénario retenu reste faible et pas en regard avec les attentes d'un tel projet (plus de 600 logements mal décrits avec un nombre important de résidents et peu de place de parking et pas de précisions pour la mobilité douce avec un parc à vélo juste l'indication d'un atelier. Pour les solutions alternatives, les critères très contraignants retenus ont forcément réduit les alternatives à un site de moindre impact.


Les mesures de réductions et de compensation ne permettent pas de conclure à un gain écologique sur le projet. Le déplacement des populations de lotier pour une installation sportive dans un environnement déjà bien équipé et une parcelle de compensation à 20 km parcelle déjà forestière sans gain avéré, ne sont pas à la hauteur du projet qui affiche un certain niveau de services.

Les indications sur les arbres abattus et remplacés sont imprécises (plusieurs chiffres différents). Pas d'engagements sur une restauration avec des tailles comparables.

Aussi, le CNPN émet un avis favorable à cette demande de dérogation sous les conditions suivantes :

- Améliorer les mesures de réduction telles que précisées plus haut dans l'avis (gestion des eaux pluviales, parc à véhicules automobile et vélos, population des lotiers, réalisation précoce d'installation pouvant servir de refuge pour les espèces impactées, ...).
- Améliorer la compensation à travers un nouveau site intégrant les besoins pour l'avifaune, l'entomofaune (Grand Capricorne) et les chiroptères.

Il considère également que pour une meilleure justification de la raison impérative d'intérêt public majeur, il serait souhaitable d'augmenter le nombre de logements conventionnés.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature : Le vice-président de la commission espèces et communautés biologiques : Maxime Zucca		
AVIS : Favorable <input type="checkbox"/>	Favorable sous conditions <input checked="" type="checkbox"/>	Défavorable <input type="checkbox"/>
Fait le : 30 mai		Signature :
		Le vice-président
		
		Maxime ZUCCA