



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet d'aménagement du lot 1 des quais de Brazza  
à Bordeaux (33)**

n°MRAe 2019APNA20

dossier P-2019-7525

<b>Localisation du projet :</b>	Commune de Bordeaux (33)
<b>Maître(s) d'ouvrage(s) :</b>	Vinci immobilier
<b>Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :</b>	Mairie de Bordeaux
<b>En date du :</b>	5 décembre 2018
<b>Dans le cadre de la procédure d'autorisation :</b>	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.*

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à 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 devront 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).*

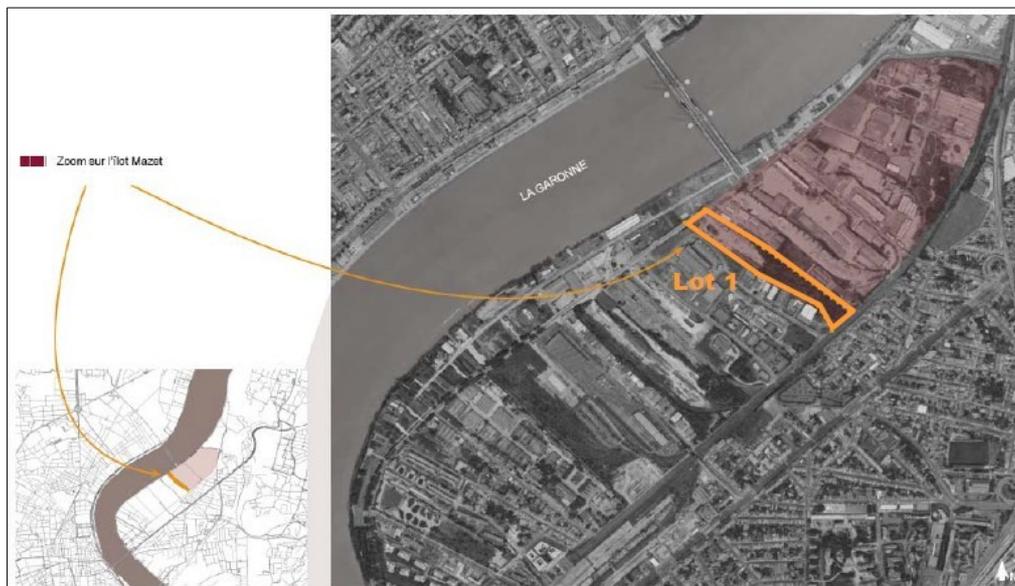
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 4 février 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Frédéric DUPIN.*

*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 projet objet de l'étude d'impact s'inscrit dans l'opération d'aménagement du secteur Brazza en rive droite de la Ville de Bordeaux, dont l'objectif est d'offrir des services et logements sur d'anciens secteurs industriels. Cette opération, qui s'étend sur une surface de 53 ha, prévoit la construction d'une surface voisine de 468 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, et devrait ainsi permettre l'accueil d'environ 9 000 habitants (cf périmètre de l'opération en rouge sur la cartographie ci-après).

Le projet d'aménagement du lot n°1 objet de l'étude d'impact est celui de l'îlot Mazet, en partie sud de l'opération Brazza. Il s'étend sur une surface voisine de 3,7 ha sur des parcelles occupées à ce jour par des bâtiments industriels et des friches.



Plan de localisation du projet – extrait du dossier

Ce lot n°1 se décompose en six îlots (A1, B1, B2, B4, B5 et E1) constitués de logements collectifs, et accueillant selon différents cas de figures, des locaux d'artisanat, de commerces, des ateliers, des parkings, voire des maisons individuelles en bande. Il est à noter que l'îlot E1, en partie est, est concerné par la construction d'un bâtiment en R+10, alors que les îlots en coeur de projet sont formés par des volumes en R+4. A terme, le projet objet de l'étude d'impact prévoit ainsi de contribuer à l'accueil d'environ 900 habitants, soit 10 % de l'ensemble de l'opération Brazza.

Le projet d'aménagement du lot n°1 fait l'objet d'une étude d'impact en référence aux dispositions de la rubrique n°39 (liée aux constructions) du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'environnement. Il a fait l'objet d'une première étude d'impact assortie d'un avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale en date du 3 octobre 2018 (n°2018APNA184<sup>1</sup>).

Il a depuis évolué, donnant lieu à une actualisation de l'étude d'impact (version novembre 2018).

Il convient également de préciser que Bordeaux métropole a sollicité une autorisation environnementale à l'échelle de l'opération globale du secteur Brazza. Dans ce cadre, une étude d'impact a été produite en mars 2018 et a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 9 janvier 2019 (n°2019APNA11<sup>2</sup>).

**Le présent avis porte sur l'étude d'impact (version novembre 2018) figurant dans le dossier de permis d'aménager du lot n°1. Il se réfère aux précédents avis déjà émis sur le secteur de Brazza cités supra.**

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

### II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Concernant le **milieu physique**, le projet s'implante au niveau de la plaine alluviale de rive droite de la Garonne, à l'ouest des coteaux des plateaux de l'Entre-deux-Mers. Les sols au droit du projet sont

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dossier\\_n\\_7061\\_aménagement\\_du\\_lot\\_1\\_des\\_quais\\_de\\_brazza\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dossier_n_7061_aménagement_du_lot_1_des_quais_de_brazza_mrae_signe.pdf)

2 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2018\\_7444\\_avisae\\_collegial\\_brazza\\_bordeaux\\_33\\_collegiale\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2018_7444_avisae_collegial_brazza_bordeaux_33_collegiale_signe.pdf)

composés de remblais divers liés au passé industriel du site. Le réseau hydrographique est lié à la présence de la Garonne. Aucun cours d'eau n'est recensé dans le périmètre de l'opération. Aucun captage pour alimentation en eau potable, ou périmètre associé n'est intercepté par le projet.

Le site d'implantation est concerné en partie ouest par le risque d'**inondation** consécutif au débordement, ou faisant suite à une submersion marine, selon le plan de prévention du risque inondation de la Garonne.

Plusieurs investigations ont mis en évidence la présence de **sols pollués**, présentant un enrichissement en métaux lourds, avec présence d'arsenic, de cuivre, de cadmium, de plomb, de zinc et de mercure au sein des remblais. La prise en compte de la présence de cette pollution des sols constitue un enjeu fort pour le projet. Il conviendra dès lors pour le porteur de projet de mettre en place un plan de gestion des terres polluées adapté afin de permettre la réalisation du projet prévoyant la construction de logements, de services et de commerces.

Concernant le **milieu naturel**, le projet s'implante à proximité immédiate de la Garonne qui constitue un axe majeur de migration et de reproduction d'espèces piscicoles amphialines, et également un site Natura 2000. Le projet s'implante à proximité de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) liées aux coteaux.

L'étude intègre un diagnostic écologique réalisé à l'échelle du secteur Brazza qui permet d'identifier les habitats naturels, cartographiés en partie 3.3. Le projet s'implante en très grande majorité sur des sols remaniés. Les investigations ont permis de mettre en évidence la présence avérée ou potentielle d'espèces protégées d'amphibiens, d'oiseaux et de chauves-souris. Le site d'implantation constitue notamment un habitat favorable pour les amphibiens, notamment la Rainette méridionale et l'Alyte accoucheur, un site de nidification pour les oiseaux, dont la Bouscarle de Cetti, ainsi que des gîtes pour les chauves-souris, dont la Pipistrelle commune.

Concernant le **milieu humain et le paysage**, le projet s'implante dans un secteur en pleine mutation, dont le paysage est marqué par son passé industriel. Le site, le long du Quai de Brazza non loin du débouché du pont Chaban-Delmas, est desservi par les différents réseaux, voiries et transports en commun. Le site est concerné par le bruit de plusieurs infrastructures de transport terrestre (voies routières, voie ferrée), et notamment le quai de Brazza, la rue Charles Chaigneau et le boulevard André Ricard. Les études de trafic révèlent en 2016 des niveaux de l'ordre 10 000 véhicules/jour rue Charles Chaigneau au nord et 7 000 véhicules/jour sur le quai de Brazza, avec de forts niveaux de saturation à l'heure de pointe du soir. Ces voiries présentent un classement sonore qui impose des normes d'isolement acoustique en façade. Le site d'implantation du projet n'est concerné par aucun monument historique ou périmètre 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***

Concernant le milieu physique, les principaux enjeux sont la présence de la Garonne et du risque inondation associé, ainsi que la présence de sols pollués liée au passé industriel du secteur d'aménagement.

Concernant la prise en compte du **risque inondation**, l'étude d'impact (novembre 2018) figurant dans le dossier de permis d'aménager du lot n°1 présente en annexe l'étude hydraulique (version février 2017) de l'opération Brazza, intégrant une modélisation du projet s'appuyant sur un plan guide (version 2016) de l'opération.

Comme indiqué précédemment Bordeaux Métropole a sollicité une autorisation environnementale couvrant l'opération d'aménagement dans son ensemble, sur la base d'un dossier actualisé, comprenant l'étude hydraulique (version mars 2018) et s'appuyant sur le plan guide (version 2017) de l'opération.

**Sur cette thématique, les éléments présentés par Bordeaux Métropole, plus récents que ceux figurant dans le présent dossier, ont fait l'objet d'observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale figurant dans l'avis du 9 janvier 2019 auxquelles il convient donc de se référer. Il y aura également lieu pour le porteur de projet de prendre en compte les éléments de connaissance les plus à jour ainsi que les dispositions finales qui seront retenues à l'issue de l'instruction de l'autorisation environnementale.**

Concernant la thématique **des sols pollués**, l'étude d'impact intègre un plan de gestion daté de 2017 visant à définir les mesures de gestion des sols à intégrer au projet afin de le rendre compatible avec un usage sensible de logements, d'activités de bureaux, artisanales, de commerces et de loisirs.

Dans ce cadre, plusieurs solutions de gestion ont été analysées. À l'issue de cette analyse, le porteur de projet a privilégié la solution consistant en l'excavation, et l'évacuation hors site des terres les plus impactées (identifiées en partie nord-ouest du site). Pour le reste du site, deux scénarios (évacuation de

l'ensemble des terres impactées, ou traitement sur site) ont été analysés. Après une analyse coût / avantages, le porteur de projet a privilégié le maintien avec confinement des autres remblais contaminés. Ce scénario nécessite la mise en place de mesures de gestion (recouvrement des terres avec grillage avertisseur au niveau des espaces verts, délimitation des zones de potager avec couverture pérenne de 50 cm, interdiction de plantation d'arbres fruitiers, interdiction de captage des eaux souterraines pour l'arrosage).

Au regard des contraintes d'usage imposées aux futurs habitants résultant d'un tel choix, pour lequel se pose la question de la pérennité des mesures de gestion, **il aurait été souhaitable d'élargir l'analyse des solutions de gestion possibles, en étudiant par exemple l'opportunité d'un scénario alternatif de confinement sous les bâtiments et voiries et de purges des espaces les plus sensibles (zones d'espaces verts et jardins privés, ...) afin de diminuer les risques d'exposition des futurs usagers du projet.**

Des mesures en phase travaux (gestion des terres, contrôle des expositions, traitement des eaux de pompage) sont également détaillées dans le plan de gestion. Le plan de gestion évoque par ailleurs en page 63 la nécessité de mettre en œuvre un contrôle de la pérennité de la couverture, mesure qui ne semble pas avoir été reprise dans la suite du document. **Ce point mérite d'être éclairci.**

L'étude précise que la mise en œuvre du projet peut potentiellement, lors des phases de creusement, nécessiter la mise en place de pompes permettant d'évacuer les eaux en fond de fouille. **S'agissant d'un secteur présentant des sols pollués, il y aurait lieu de préciser les modalités de rejet de ces eaux de fond de fouille en garantissant l'absence de pollution du milieu récepteur.**

Concernant la thématique de **l'eau**, la réalisation du projet entraîne une imperméabilisation du terrain d'emprise. Une régulation des débits rejetés est prévue, mais dont les modalités devraient d'être précisées (dimensionnement, localisation des ouvrages de rétention, incidences potentielles). Le projet prévoit un raccordement aux réseaux existants, dont le réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration Clos de Hilde à Bègles, puis à terme, la station d'épuration Louis Fargue en rive droite, de capacité suffisante pour accueillir les rejets supplémentaires induits.

Concernant la thématique de **l'énergie**, le projet prévoit d'être raccordé au réseau de chaleur qui desservira à terme les quartiers de Brazza, Niel, Benauges et Garonne Eiffel. Son efficacité énergétique sera liée aux conditions d'approvisionnement du quartier en partie par des sources d'énergies renouvelables et d'utilisation optimale de l'énergie (isolation performante, orientation des constructions), permettant une diminution des Gaz à Effets de Serre (GES).

Concernant **le milieu naturel**, le projet intègre plusieurs mesures en phase travaux : respect d'un cahier des charges environnemental, choix de la période de travaux, suivi écologique du chantier, gestion des espèces végétales envahissantes, ainsi que des mesures en phase exploitation en faveur du développement de la biodiversité (nichoirs, abris pour la faune). Des impacts résiduels persistent toutefois sur les habitats des espèces protégées citées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, conduisant à la nécessité de mettre en œuvre une procédure de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées, dont le dossier de demande est joint à l'étude d'impact.

Concernant le **milieu humain**, le projet rappelle les objectifs d'aménagement du quartier Brazza en matière de développement des transports en commun et des modes de déplacements doux, de large place faite aux plantations et de recherche d'un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Sur la thématique des **déplacements**, il y a lieu de se référer directement aux observations figurant dans l'avis de la MRAe du 9 janvier 2019, en particulier les analyses et les évaluations complémentaires nécessaires pour vérifier l'adéquation entre l'évolution des besoins et les offres de mobilité dans ce secteur en pleine mutation.

Le projet s'implante dans un secteur à proximité immédiate d'infrastructures routières et ferroviaires. **Les nuisances (bruit, qualité de l'air) mériteraient d'être quantifiées selon les hypothèses de trafic routier, à détailler en tenant compte des perspectives de développement. Cette quantification devrait ensuite permettre d'explicitier les mesures d'évitement et de réduction visant à limiter l'exposition des futurs habitants à ces nuisances.**

### ***II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement***

L'étude d'impact intègre en pages 96 et suivantes une présentation de l'opération d'aménagement du secteur Brazza. Les objectifs affichés du projet sont de créer une offre d'hébergements supplémentaires, de réaménager un terrain au passé industriel, d'offrir un lieu de vie de qualité et de répondre à des attentes en terme d'activité économique. La mise en œuvre d'un projet favorisant un cadre de vie agréable aux futurs

habitants constitue un enjeu particulièrement important sur cette opération. **Au delà des remarques portant sur la prise en compte des sols pollués et du risque inondation, il y aurait lieu de quantifier les nuisances liées aux infrastructures (bruit, qualité de l'air), et de justifier le parti d'aménagement retenu au regard de l'analyse de l'exposition des futurs habitants à ces nuisances.**

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

L'étude d'impact réalisée sur le projet d'aménagement du lot n°1 du secteur Brazza en rive droite de Bordeaux présente un état initial permettant de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux de son aire d'étude, portant notamment sur le risque inondation, le cadre de vie des futurs habitants et la pollution des sols.

Le dossier présenté ne permet cependant pas de garantir une prise en compte satisfaisante du risque inondation par le projet. Il appartiendra au porteur de projet de prendre en compte les éléments de connaissance les plus à jour et les dispositions qui seront finalement retenues à l'échelle de l'opération à l'issue de l'instruction de son autorisation environnementale.

Il y a également lieu d'approfondir l'analyse de la prise en compte des sols pollués, notamment au niveau des espaces les plus sensibles : espaces verts, espaces publics et jardins privés.

Par ailleurs, la recherche d'un projet favorisant un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants n'est pas achevée. Il conviendra ainsi d'évaluer les conditions de déplacements et les nuisances liées aux infrastructures (bruit, qualité de l'air), et de justifier le parti d'aménagement retenu au regard de l'analyse de l'exposition des futurs habitants à ces enjeux.

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

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

**signé**

Frédéric DUPIN