



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

## Avis délibéré 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 (Gironde)

n°MRAe 2018APNA184

dossier P-2018-7061

**Localisation du projet :** Commune de Bordeaux (33)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Vinci immobilier  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Mairie de Bordeaux  
**En date du :** 8 août 2018  
**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.*

*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.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 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 3 octobre 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.*

*Étaient présents : Frédéric DUPIN, Hugues AYPHASSORHO, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK, Gilles PERRON.*

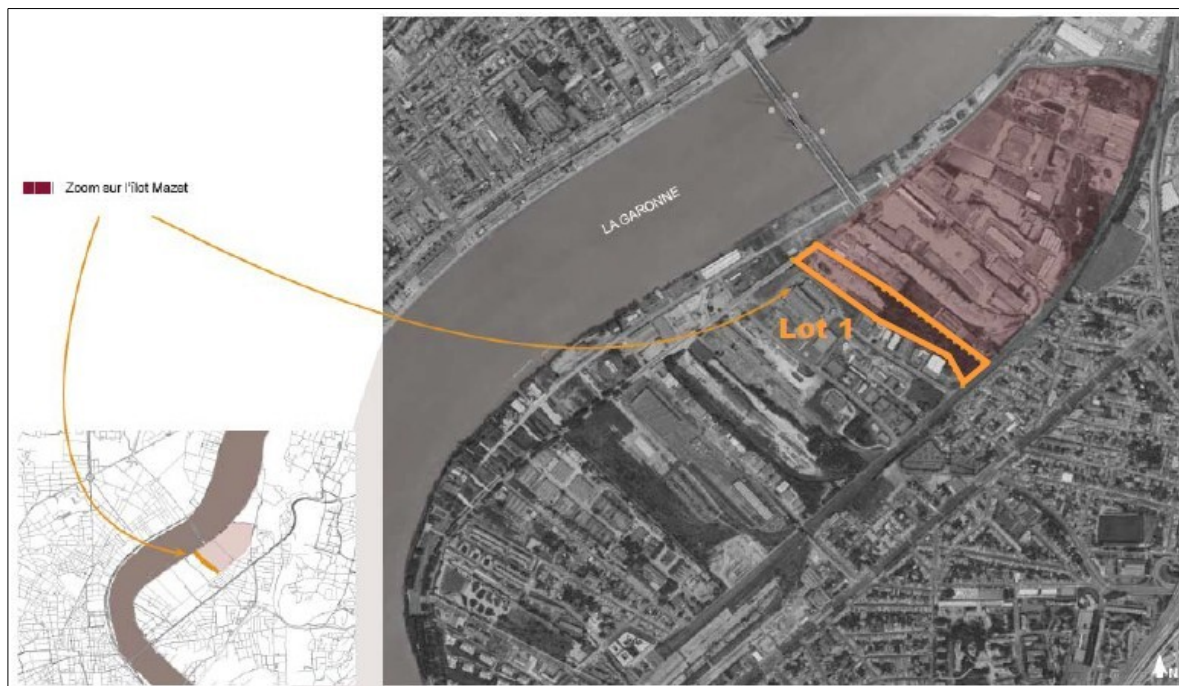
*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Étaient absents/excusés : Thierry GALIBERT, Françoise BAZALGETTE.*

## 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 supérieure à 50 ha, prévoit la construction d'environ 470 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour permettre l'accueil de près de 8 000 habitants (cf. zone de l'opération teintée en orange sur la cartographie ci-après).

Le projet d'aménagement du lot 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

Le projet de lot 1 se décompose en 6 îlots (A1, B1, B2, B4, B5 et E1) constitués de logements collectifs, et accueillant selon différents cas de figure des locaux d'artisanat, des 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. À terme, le projet prévoit de contribuer ainsi à l'accueil d'environ 900 habitants.

Le projet d'aménagement fait l'objet d'une étude d'impact en application des dispositions de la rubrique n°39 (liée aux constructions) du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'environnement.

Il est prévu que l'opération d'aménagement du secteur Brazza dans sa totalité fasse l'objet d'une autorisation environnementale, sur la base d'un dossier comprenant une étude d'impact globale de l'opération d'aménagement.

## 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

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques environnementales attendues.

Concernant **le milieu physique**, le projet s'implante au niveau de la plaine alluviale de la rive droite de la Garonne, à l'ouest des coteaux des plateaux de l'Entre-deux-Mers. Les sols au droit du projet sont composés de remblais divers liés au passé industriel du site. Le réseau hydrographique est associé à la Garonne. Aucun cours d'eau n'est recensé dans le périmètre de l'opération. Aucun captage pour l'alimentation en eau potable, ou périmètre associé n'intercepte le site d'implantation du projet.

Le site d'implantation est concerné en partie (à l'ouest) par le risque d'**inondation** consécutif au

débordement de la Garonne ou suite à une submersion marine, selon le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne.

Plusieurs investigations sur le site d'implantation du projet ont permis de mettre 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 mettre en place un plan de gestion des terres polluées afin de permettre la réalisation du projet qui prévoit 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 amphihalines, également 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, en cours d'enrichissement. Les investigations ont également 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 les amphibiens et notamment pour la Rainette méridionale et l'Alyte accoucheur, un site de nidification pour des 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 dominé par son passé industriel. Le site, le long du quai de Brazza non loin du débouché du pont Chaban-Delmas, est bien desservi par les différents réseaux, voiries et transports en commun. Il est concerné par le bruit de plusieurs infrastructures de transport terrestre (voies routières, voie ferrée), notamment le quai de Brazza qui longe le site à l'ouest, dont le classement sonore (catégorie 4) 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***

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques environnementales attendues.

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 intègre en annexe une étude hydraulique, comprenant une modélisation du projet s'appuyant sur un plan guide de l'opération (de 2016), mais pour lequel aucune garantie n'est apportée quant à son caractère définitif. Il ressort que la réalisation du projet contribue à aggraver le risque de quelques centimètres. Toutefois l'examen de ce risque à l'échelle du seul lot 1 n'apparaît pas pertinent dans la mesure où l'analyse des incidences du projet est fortement liée à la configuration qui sera finalement retenue par les différents projets d'aménagements constitutifs de l'opération Brazza (conditions de transparence, nivellement topographique des voiries et des terrains, cotes de plancher).

À cet égard, Bordeaux Métropole prévoit de solliciter une autorisation environnementale couvrant l'opération d'aménagement dans son ensemble, sur la base d'un dossier explicitant l'ensemble des modélisations et études hydrauliques réalisées sur ce secteur. Cette autorisation environnementale permettra d'acter les dispositions finales à l'échelle de l'opération, et leurs déclinaisons pour chaque lot constitutif de l'opération.

**En l'absence de ce dossier d'autorisation environnementale permettant de cadrer le développement de l'urbanisation dans ce secteur, la présente étude d'impact ne permet pas de garantir, à ce stade, une prise en compte satisfaisante du risque inondation par le projet.**

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 des logements d'habitation et d'activités de bureaux, artisanales, de commerces et de loisirs. Dans ce cadre, plusieurs solutions de gestion ont été analysées.

A 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 / avantage, 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), qui devront faire l'objet de servitudes d'usage inscrites dans les actes notariés. Au regard des contraintes d'usage pour les 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 détaillées dans le plan de gestion. L'ensemble de ces mesures mériterait d'être repris dans l'étude d'impact, puis dans la décision d'autorisation du projet. 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 nécessite d'être éclairci.

L'étude précise également 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 a lieu de préciser les modalités de rejet et de traitement de ces eaux de fond de fouille, afin de garantir 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 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, Benaugue 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 d'exploitation pour permettre le maintien 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 au titre des 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. Le projet s'implante toutefois dans un secteur à proximité immédiate d'infrastructures routières et ferroviaires. Ainsi les nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air) doivent être quantifiées, en prenant en compte des hypothèses de trafic routier à détailler, et en tenant compte des perspectives de développement de ce secteur. Cette quantification doit ensuite permettre d'explicitier les mesures d'évitement et de réduction permettant de 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'hébergement supplémentaire, de réaménager un terrain au passé industriel, d'offrir un lieu de vie de qualité et de répondre à des attentes en termes 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 risques et nuisances.

### III - Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

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

Le dossier ne permet cependant pas de garantir, à ce stade, une prise en compte satisfaisante du risque inondation par le projet.

Il y a 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, espaces 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 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 enjeux.

La présence sur le site d'espèces protégées nécessitera une attention particulière.

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

Le membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO