

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine sur  
le projet immobilier « Bègles Capelle – îlot 2 »  
sur le territoire de la commune de Bègles (33)**

n°MRAe 2023APNA5

dossier P-2022-13430

**Localisation du projet :** Commune de Bègles (33)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Société Vilogia  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** commune de Bègles  
**En date du :** 29/11/2022  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis de construire  
L'Agence régionale de santé et la préfète 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 21 janvier 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*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 et du présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), porte sur la construction d'un ensemble immobilier le long de l'avenue Alexis Capelle à Bègles, commune du département de la Gironde appartenant à la métropole bordelaise.

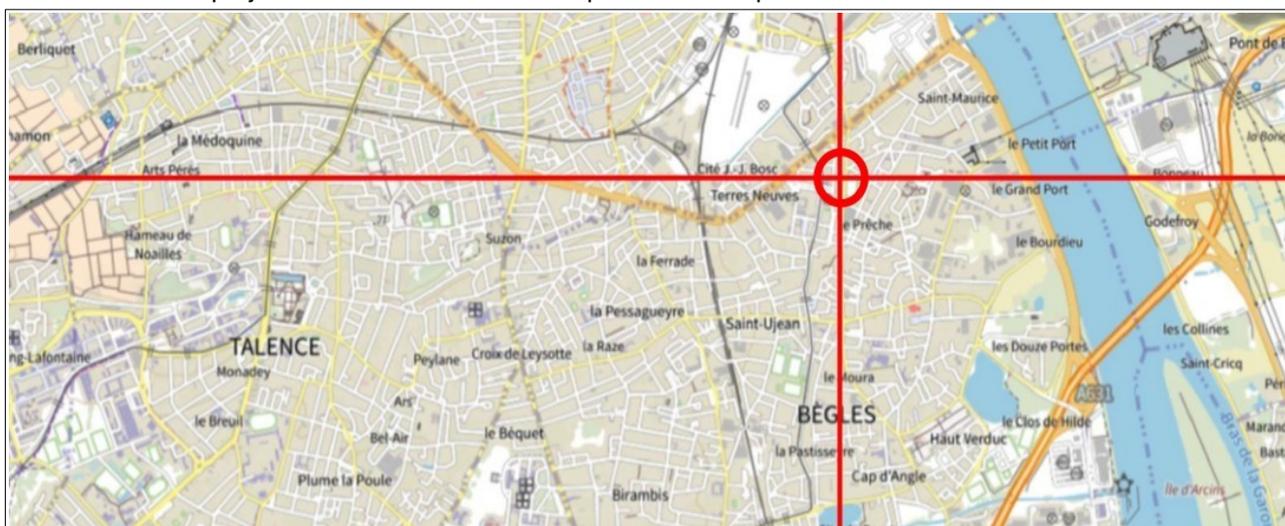
Le projet prévoit la construction de 175 logements et d'un espace de coworking sur un îlot de 10 320 m<sup>2</sup> (dit "îlot 2") occupé actuellement par 15 pavillons d'habitations appartenant en majorité (90%) à la société Vilogia. Il développe une surface de plancher de 12 900 m<sup>2</sup>.

### Localisation des périmètres d'opérations

Le projet est situé entre la rue des Mûriers et l'avenue Alexis Capelle, à proximité de la ligne C du tramway (arrêt Terres Neuves) et du boulevard Jean Jacques Bosc.

Il se situe à proximité immédiate de l'opération de renouvellement urbain (ORU) du quartier des Terres Neuves, qui vise à redynamiser un territoire de 20 ha et comprend la démolition de 286 logements, la réhabilitation de 672 et la construction de 1000 logements neufs, dont 30 % de locatifs sociaux, 30 % en accession à la propriété et 40 % en locatif privé. Le projet immobilier sur l'îlot 2 s'inscrit dans le secteur dit « Alexis Capelle » situé entre la rue des Mûriers et l'avenue Alexis Capelle, à l'est de l'opération Terres Neuves.

La localisation du projet à différentes échelles est présentée ci-après.



↑

*Plan de localisation du projet – extrait dossier*



Opération de renouvellement urbain du quartier des Terres Neuves (périmètre en pointillé noir). Le secteur "Alexis Cappelle" (3 lots ou îlots) est entouré d'un pointillé rouge.



Vue aérienne avec périmètre du projet de l'îlot 2 en rouge – extrait étude d'impact page 31

Le secteur « Alexis Capelle » est concerné par trois projets d'aménagement (à l'intérieur du périmètre en pointillé rouge de la carte précédente) :

- Un programme porté par Vilogia - LP Promotion (îlot 1) : création de résidences pour étudiants et actifs avec des espaces de coliving et de coworking ainsi qu'une ferme urbaine aquaponique en toiture (intention de programmation, mais conception technique non débutée)
- Le programme porté par Vilogia – BNP Immobilier (îlot 2) : création de logements familiaux et d'une activité de coworking
- Un troisième programme, mené par Promogim, est prévu à l'extrémité nord de l'avenue Alexis Capelle (en cours de travaux).

**L'étude d'impact adopte le seul périmètre de l'îlot 2.**

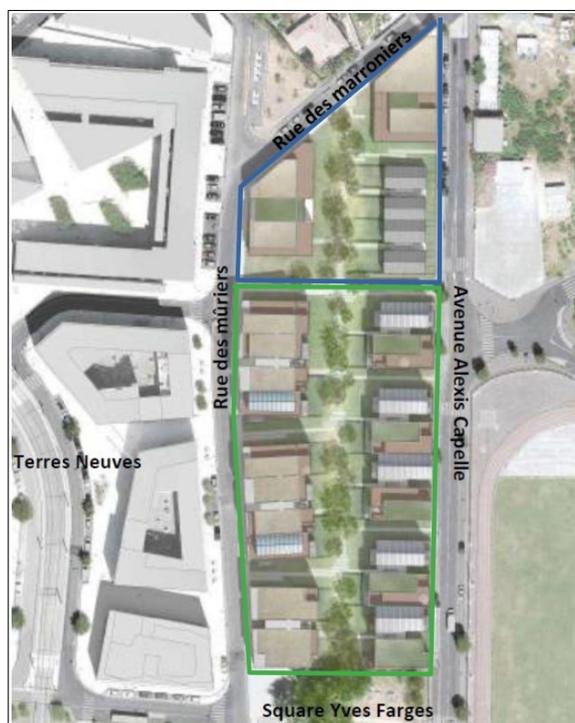


*Plan masse de l'aménagement de l'îlot 2 – extrait étude d'impact page 184*

*(périmètre en rouge ajouté : périmètre de l'étude d'impact)*

Au sein de l'îlot 2, deux sous ilôts sont distingués : l'îlot 2-phase 1 au sud, et l'îlot 2-phase 2 au nord. L'étude d'impact précise que les caractéristiques précises de l'îlot 2 (phase 2) ne sont pas totalement définies à ce jour. Certaines études (sols pollués, inondation) ne portent que sur la phase 1 de l'îlot 2. Ces points appellent des observations dans la partie relative à la justification du projet.

Le plan de l'îlot 2 (phase 1 en vert et phase 2 en bleu) est présenté ci-après.



Plan de l'îlot 2 (source dossier avec ajout de la phase 1 en vert et phase 2 en bleu pour plus de clarté)

### Procédures relatives au projet

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en novembre 2021 en application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative aux opérations d'aménagement.

Par arrêté préfectoral du 18 janvier 2022<sup>1</sup>, le projet a été soumis à étude d'impact, considérant son appartenance à une opération plus globale d'aménagement, et la présence d'enjeux environnementaux forts (notamment risque inondation, gestion des eaux pluviales, pollution des sols, déplacements et cadre de vie des habitants).

Le projet étant soumis à étude d'impact, il est également soumis 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 de construire portant sur l'îlot 2- phase 1.

Il ressort du dossier des enjeux similaires à ceux identifiés dans le cadre de l'examen au cas par cas, listés ci-avant.

Il convient de préciser que le projet d'aménagement de l'îlot 1 a également fait l'objet d'une décision d'examen au cas par cas en date du 28 décembre 2022<sup>2</sup>, soumettant également celui-ci à étude d'impact.

**De manière générale, la MRAe note que le découpage des études et des procédures entre les phases d'aménagement îlot 1, "îlot 2 - phase 1" et "îlot 2- phase 2" nuit à la compréhension du dossier et du projet et à la prise en compte globale des enjeux environnementaux de l'aire d'étude, ce qui appelle des observations dans la partie relative à la justification du projet.**

1 Publié : [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2021-11890\\_di.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021-11890_di.pdf)

2 Publié : [http://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet\\_2075/2022-013376-59189\\_p\\_2022\\_13376\\_D.pdf](http://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2022-013376-59189_p_2022_13376_D.pdf)

## 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 au plan formel 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 synthétisant les différents éléments présentés dans l'étude d'impact.

### **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 au sein de la plaine alluviale de la Garonne. Les sols du site d'implantation sont principalement composés de remblais (sur une épaisseur variable de 0,5 à 2,2 m), d'alluvions sableuses et de calcaire. La topographie du site est relativement plane avec une côte entre 4 et 5 m NGF.

Le site du projet est localisé à proximité (moins de 200 m) d'une ancienne verrerie et d'une ancienne fabrique de pièces métalliques. Plusieurs investigations réalisées sur le site (îlot 2 phase 1) ont mis en évidence la présence de sols pollués, avec anomalies des teneurs en métaux lourds, en hydrocarbures (HAP et HCT) et des traces de solvants chlorés. Les modalités de gestion des sols pollués, détaillés plus loin dans l'avis, revêtent un enjeu fort pour le projet.

Le projet s'implante au droit de plusieurs masses d'eau listées en page 50 de l'étude d'impact, la moins profonde étant liée aux alluvions de la Garonne (profondeur entre 1 et 3 m par rapport au terrain naturel), vulnérable aux pollutions de surface.

En termes d'alimentation en eau potable, le site n'est pas concerné par la présence de captages ou périmètres de protection associés.

Le réseau hydrographique du secteur d'étude est composé de plusieurs cours d'eau canalisés (ruisseau de l'Ars, ruisseau de la Moulinette) dont l'exutoire est la Garonne qui s'écoule à environ 900 m à l'est de la zone d'étude. Le projet s'implante dans un secteur présentant une aptitude peu favorable à l'infiltration des eaux (cf. page 113 de l'étude), ce qui nécessite une gestion en surface des eaux pluviales.

En termes de risques naturels, la commune de Bègles est concernée par le risque de remontée de nappe et le risque inondation par submersion marine et débordement de la Garonne. La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2015, en cours de révision (l'approbation des PPRI de Bordeaux et de Bègles est envisagée à l'horizon 2023<sup>3</sup>). L'étude d'impact présente en pages 64 et suivantes un extrait du projet de zonage du PPRI révisé. Le périmètre du projet est concerné par une zone bleue correspondant à un secteur urbanisé en « aléa faible ou faible à modéré » (pouvant atteindre 1 m d'eau maximum pour l'aléa modéré), dans laquelle une urbanisation complémentaire, compatible avec l'exposition aux risques, est possible sous réserve de prescriptions et de réduction de la vulnérabilité.

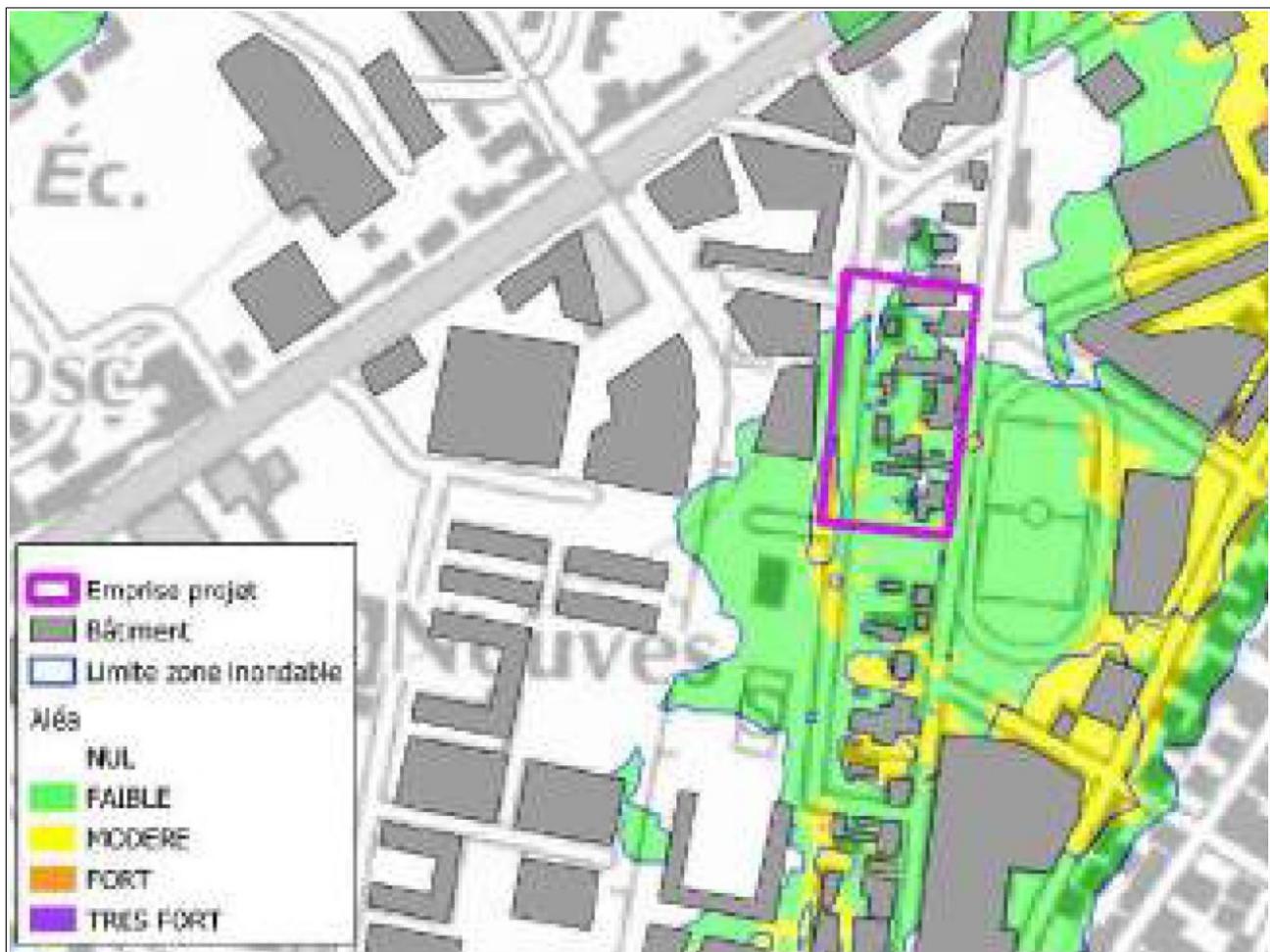
L'étude d'impact précise qu'une étude hydraulique a été réalisée en septembre 2022 intégrant des simulations d'écoulements similaires à ceux développés dans le cadre de la révision du PPRI. Les niveaux d'eau maximaux sur le site du projet sont atteints pour un scénario de ruine des protections (effacement des digues) comme présenté en page 75 de l'étude d'impact. Les résultats de l'étude montrent que la majeure partie du site présente un aléa faible (en vert sur la carte suivante), mais met également en évidence la présence localisée d'aléa modéré (en jaune) au niveau de l'emprise du projet.

**La MRAe demande de compléter l'étude d'impact par une analyse comparative des résultats de l'étude hydraulique citée dans le dossier, avec les cartes d'aléas les plus récentes du projet de PPRI porté à connaissance des collectivités (notamment en mai 2022), en intégrant le changement**

3 <https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Revision-des-PPRI-de-l-agglomeration-bordelaise2/Les-PPRI-de-Bordeaux-et-de-Begles>

climatique.

La carte des aléas extraite des annexes du dossier d'étude d'impact est présentée ci-après.



Carte des aléas inondation – extrait annexe étude d'impact

#### Milieu naturel<sup>4</sup>

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

Le site Natura 2000 le plus proche est celui de *la Garonne*, à environ 900 m à l'est du site du projet. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique les plus proches, relatives aux « *Coteaux de l'agglomération bordelaise* » et aux « *Palus de Bouliac et Latresne* », sont localisées à environ 2 km à l'est. La cartographie du site Natura 2000 et des ZNIEFF est présentée en page 79 de l'étude d'impact.

Le projet s'implante dans un secteur d'ores et déjà urbanisé. Il est concerné par de petites maisons mitoyennes ou individuelles pourvues pour la plupart de terrasses ou de jardins de ville.

Des prospections naturalistes ont été menées en août 2022. Ces prospections ont mis en évidence la présence d'enjeux écologiques faibles à moyen avec la présence avérée ou potentielle d'espèces d'oiseaux (Rouge-gorge, Chardonneret élégant, Serin cini, Verdier d'Europe, Pinson des arbres...) et de reptiles (Lézard des murailles) dans les jardins et les espaces arborés.

L'étude d'impact présente une cartographie des enjeux hiérarchisés du périmètre d'étude en page 89.

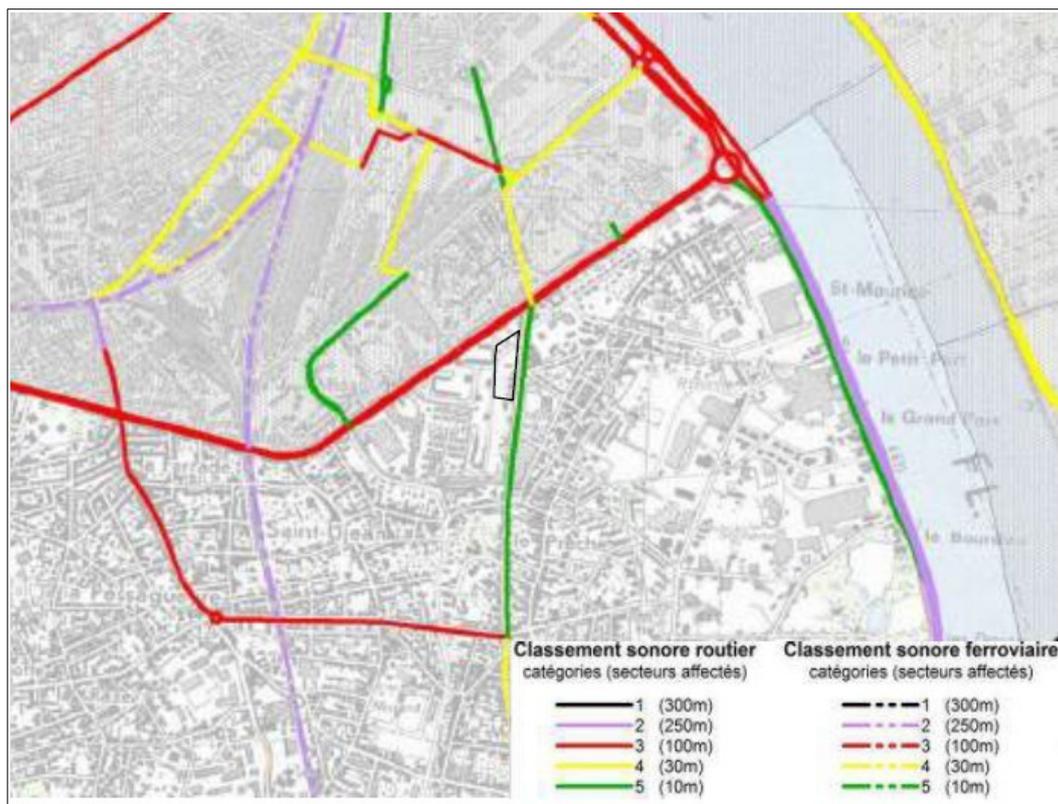
4 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

## Milieu humain

Le site d'implantation est localisé dans un secteur d'ores et déjà urbanisé et desservi par les différents réseaux (assainissement collectif notamment). Les logements sociaux représentent en 2018 environ 28 % du parc total de logement de l'aire d'étude.

L'étude intègre en pages 90 et suivantes une **analyse paysagère et patrimoniale** de la zone d'étude. Le paysage local est dominé par la présence à l'ouest, des constructions collectives du quartier des Terres Neuves, et à l'est du stade Serge Duhourquet et des quartiers pavillonnaires et résidentiels (Quartier Le Prêche). L'étude présente en page 94 un reportage photographique du site. En termes de patrimoine, le projet n'intercepte pas de périmètre de protection de monument historique.

En termes de **bruit**, le périmètre du projet est concerné par une voie (Avenue Alexis Capelle) de catégorie 5 selon le classement sonore des infrastructures, et est localisé à proximité d'une voie (Boulevard Jean Jacques Bosc) de catégorie 3.



*Classement sonore des voiries du secteur d'étude – extrait étude d'impact page 121*

En termes de **déplacements**, l'étude d'impact intègre une analyse du trafic routier des différentes voiries (avenue Capelle, Boulevard Jean-Jacques Bosc) ainsi qu'un état des lieux des offres de stationnement existantes et de leurs usages. Il apparaît ainsi que l'espace public est fortement saturé en journée (et chargé la nuit), tandis que l'offre de stationnement privative (en résidence) reste sous utilisée (réserve de capacité d'environ 250 places sur 750 dans l'aire d'étude, une grande partie des résidents préférant stationner sur l'espace public). L'aire d'étude présente une bonne desserte en transports en commun (tram C notamment). Le quartier est doté de pistes cyclables et de bandes cyclables du réseau de Bordeaux métropole ainsi qu'une station de vélos publics « V3 » au niveau des Terres Neuves.

En termes **d'urbanisme**, le droit des sols de la commune de Bègles est régi par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux métropole. Le projet s'inscrit dans une zone urbaine particulière (UP 61 - 2 IP) correspondant à une zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain. L'étude précise que le projet est en cohérence et conformité avec ce zonage. Les dispositions en termes d'habitat sur le secteur d'étude visent à favoriser l'accession abordable et poursuivre la diversification du parc de logements en proposant du locatif social, de l'accession abordable et l'accession libre.

## **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'étude d'impact présente en pages 226 et suivantes une analyse des incidences du projet sur les différentes thématiques de l'environnement.

### **Milieu physique**

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur la gestion des déchets, l'absence de rejet direct vers le milieu récepteur, la mise en place de dispositifs de rétention et de kit de traitement des déversements accidentels, ainsi que la gestion des eaux usées en phase chantier.

Concernant la thématique des **déchets de déconstruction**, le projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le réemploi des matériaux. Cette étude de faisabilité a permis de définir trois scénarios de réemploi (réemploi sur projet récepteur, appel à manifestation d'intérêt, ou vente sur le marché du réemploi). L'étude précise que le scénario retenu est en cours de réflexion.

### **La MRAe demande au porteur de projet de s'engager plus fermement sur les modalités retenues quant au réemploi des matériaux de déconstruction.**

Concernant la **gestion des sols pollués**, comme indiqué dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, plusieurs expertises ont été réalisées en 2020 et 2021 qui ont permis de mettre en évidence la présence de traces métalliques, d'hydrocarbures (HAP, HCT) et des traces de solvants chlorés. Les études ont permis d'identifier les principales voies d'exposition à prendre en compte (notamment inhalation de composés volatils, contact direct avec les sols, ingestion de végétaux cultivés sur des sols contaminés). L'étude précise que la conception du projet a été menée en intégrant les mesures spécifiques proposées par les bureaux d'études spécialisées et portant notamment sur :

- l'évacuation des terres contaminées en installations de stockages dédiées (ISDI ou ISDND),
- la mise en place d'un recouvrement (dalle, enrobé, terre végétale),
- l'interdiction de cultures potagères,
- la mise en place d'un état des lieux des sols complémentaire, post travaux de démolition du bâti existant,
- un contrôle par prélèvements d'échantillons de gaz des sols permettant de vérifier la compatibilité sanitaire avec les usages envisagés par le projet,

**La MRAe demande au porteur de projet de préciser les modalités de contrôle de la bonne réalisation et d'efficacité des différentes opérations de dépollution du site et de préciser les modalités permettant de garantir dans le temps l'effectivité des restrictions d'usage (notamment interdiction des cultures potagères). Il convient également pour le porteur de projet de préciser les modalités retenues au niveau des fondations des bâtiments prenant en compte les contraintes de pollution des sols.**

**Enfin, la MRAe note que les études relatives à la thématique des sols pollués (et les mesures de gestion associées) ne portent que sur la phase 1 de l'îlot 2. Une étude à l'échelle de l'îlot 2 dans son ensemble, voire également de l'îlot 1, aurait permis d'envisager un traitement global de la problématique et des éventuelles mesures mutualisées à l'échelle des 2 îlots. Il serait nécessaire d'envisager les possibilités de mutualisation dès ce stade.**

En termes de **gestion des eaux pluviales**, le projet prévoit la mise en place d'une large noue (volume de 186 m<sup>3</sup> environ) au niveau de l'espace vert central. Après stockage, les écoulements sont dirigés en débit de fuite régulé (3 l/s/ha) vers le réseau existant rue des Mûriers.

Concernant la prise en compte du **risque inondation**, l'étude comprend en annexe une étude hydraulique de septembre 2022 portant sur l'îlot 2 (en phase 1, c'est-à-dire ne prenant pas en compte la partie nord de l'îlot 2). Cette étude hydraulique prend en compte des conditions d'écoulements similaires à celles développées dans le cadre de la révision du PPRi (en tenant compte des événements de référence Tempête de 1999 + 20 cm et + 60 cm au Verdon, dans la configuration non pérenne des digues). Elle a permis de définir une cote de seuil à retenir pour le projet de : 5 m NGF. L'étude hydraulique conclut également que le projet n'aggrave pas la vulnérabilité des aménagements l'entourant.

L'étude d'impact précise que le projet respecte cette cote de seuil de 5 m. Elle précise également que le

projet ne prévoit aucun aménagement souterrain et intègre un premier niveau occupé par du stationnement, et restant perméable à la circulation des eaux en cas d'inondation. L'étude précise également que le projet nécessite une procédure au titre de la Loi sur l'Eau, conformément au Code de l'Environnement, qui présentera le projet, ses incidences sur la ressource en eau et la compatibilité entre le projet et le risque inondation.

**La MRAe relève que l'étude hydraulique ne couvre que la phase 1 de l'îlot 2. Elle recommande de conduire une étude hydraulique à l'échelle réelle du projet (îlot 2 dans son ensemble, complété le cas échéant par l'îlot 1 également sous maîtrise d'ouvrage de Vilogia), permettant ainsi d'apprécier les incidences (et les éventuelles mesures de compensation hydraulique) dans leur globalité.**

**La MRAe demande également au porteur de projet de se rapprocher des services en charge de la Police de l'eau (DDTM) pour clarifier la procédure (déclaration / autorisation) à mener au titre de la Loi sur l'Eau, valider le périmètre du projet à prendre en compte dans ce cadre, clarifier l'articulation du projet avec les évolutions envisagées du projet de PPRi et valider les dispositions finalement retenues par le projet. En l'état, la prise en compte du risque inondation dans l'étude d'impact n'est pas satisfaisante.**

Concernant la thématique du **climat et des consommations énergétiques**, le projet prévoit un branchement au réseau de chaleur urbain de Saint-Jean Belcier. L'étude évoque les mesures relatives à la gestion et au réemploi des matériaux de démolition ainsi que les mesures de la charte « Bien construire et chantiers propres à Bordeaux Métropole ». L'étude ne présente en revanche aucun bilan carbone quantifié.

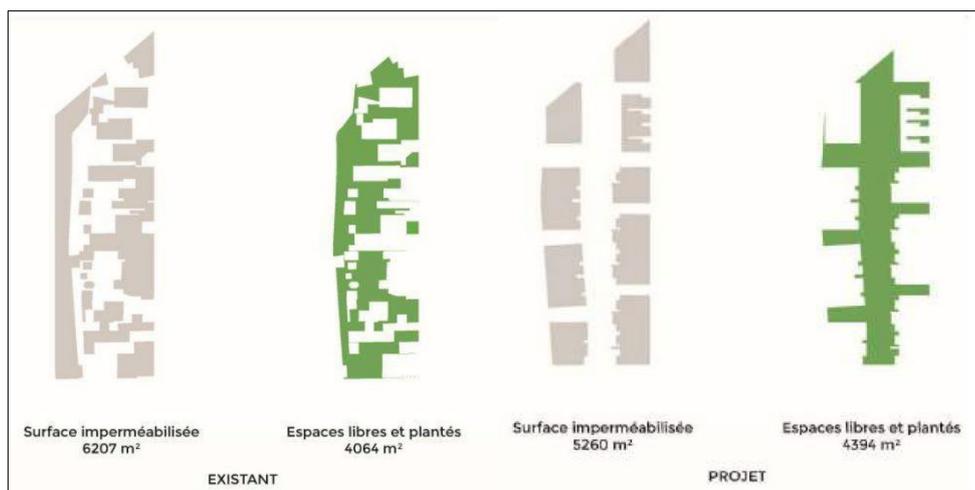
**La MRAe demande au porteur de projet de compléter ce point en se référant au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact<sup>5</sup>. Les différents choix ayant une incidence significative sur le bilan carbone de l'opération mériteraient dans ce cadre d'être présentés et argumentés. La MRAe demande également au porteur de projet de préciser les différentes mesures permettant de favoriser le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture par exemple).**

#### Milieu naturel

L'étude intègre en pages 245 et suivantes une analyse des effets du projet sur le milieu naturel.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence de reptiles (Lézard des murailles) et d'oiseaux (espèces relativement communes). Le projet prévoit plusieurs mesures de réduction d'impacts, portant notamment sur la mise en place d'une assistance écologique en phase de chantier, l'adaptation du calendrier des travaux (respect des périodes sensibles pour la faune) ainsi que la lutte contre la dissémination des espèces exotiques envahissantes.

Le projet prévoit la mise en place d'une surface de 4 394 m<sup>2</sup> d'espaces libres et plantés, notamment en partie centrale de l'îlot (les espaces libres et plantés représentent à ce jour 4 064 m<sup>2</sup>).



Comparaison existant et projet – extrait étude d'impact page 245

5 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)

## Milieu humain

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le milieu humain. Le projet de l'îlot 2 contribue à la création de 175 logements correspondant à l'accueil d'environ 400 personnes supplémentaires. L'étude précise que la hauteur des bâtiments (de R+5 à R+1) a été déterminée de telle manière à assurer une **transition** entre les Terres neuves à l'ouest et le quartier résidentiel Le Prêche situé à l'est. Plusieurs photomontages sont par ailleurs présentés en pages 192 et suivantes de l'étude d'impact, qui met en exergue la création d'environ 4 394 m<sup>2</sup> d'espaces verts.



*Esquisse paysagère du projet – extrait étude d'impact page 189*

Concernant les effets temporaires du chantier sur le **voisinage**, le projet prévoit plusieurs mesures, comme l'information des riverains, la mise en place de clôtures autour du chantier, le nettoyage des voiries, la mise en place d'un plan de circulation, ainsi que la mise en place d'une gestion et d'une coordination par le maître d'œuvre. Le projet prévoit également le maintien des accès aux entrées des commerces ainsi qu'aux parkings.

En termes de **déplacements**, le projet s'insère dans un secteur présentant une bonne desserte en transports en commun (tramway et bus) et équipé en termes de déplacements vélos.

En termes de **stationnement**, les îlots 1 et 2 s'implantent en partie sur des parcs de stationnement privé (parking P7 et P8). Le projet intègre la mise en place d'une place de stationnement par logement conformément aux dispositions du PLUi de Bordeaux métropole. L'étude d'impact intègre également une analyse des incidences de la réalisation des îlots 1 et 2 sur l'offre de stationnement (étude figurant en annexe de l'étude d'impact). La suppression des parkings P7 et P8 entraîne le report de la demande d'environ 140 véhicules (60 véhicules de résidents et 80 véhicules d'actifs), ce qui nécessite selon l'étude de faire évoluer la politique de stationnement sur voirie (clarification, réglementation adaptée du stationnement, incitation à l'offre privée). **La MRAe souligne qu'aucune garantie sur la mise en œuvre effective de cette évolution de politique du stationnement n'est toutefois apportée dans le dossier. Elle recommande a minima un suivi du stationnement effectif qui permettra le cas échéant la mise en place de mesures correctives ou préventives en termes de gestion de l'offre.**

L'étude d'impact présente par ailleurs en pages 283 et suivantes une analyse spécifique des effets du projet de l'îlot 2 sur la **santé**. Cette partie n'appelle pas d'observations particulières.

L'étude d'impact comprend également en page 303 et suivantes une analyse spécifique concluant à la compatibilité du projet avec les dispositions du PLUi de Bordeaux Métropole. **La MRAe relève que le projet ne nécessitera pas d'évolution du PLUi susceptible de relever d'une évaluation environnementale.**

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

L'étude d'impact expose en pages 175 et suivantes la description du projet et les raisons des choix effectués

L'étude rappelle notamment que le secteur "Alexis Capelle", situé en frange est du quartier des Terres Neuves, entre la rue des muriers et l'avenue Capelle fait l'objet de 3 projets immobiliers (îlot 1, îlot 2 et îlot

porté par Promogim au nord, en cours de travaux). Le projet de l'îlot 2 comprend la démolition de 15 maisons et la construction de logements, d'espaces partagés, d'espaces verts, et d'un espace de coworking, sur une emprise de 10 320 m<sup>2</sup>, pour une surface de plancher de 12 900 m<sup>2</sup>. La réalisation du projet est prévue en deux phases : une phase 1 (au sud) portant sur la construction de 133 logements (pour 2023) et une deuxième phase (au nord) de 42 logements réalisée ultérieurement.

Le dossier, au-delà de ces aspects descriptifs, ne justifie pas des périmètres d'étude retenus. Ainsi que déjà indiqué à plusieurs reprises, il reste attendu dans ces conditions, une approche à l'échelle du site permettant de comprendre la logique d'aménagement globale vis-à-vis des enjeux environnementaux principaux qui nécessitent une logique d'ensemble.

Comme indiqué en préambule de l'avis, le périmètre de l'étude d'impact concerne uniquement l'îlot 2 du secteur de la Capelle. Certaines études (sols pollués, inondation) n'ont par ailleurs été menées qu'à l'échelle de la phase 1 de l'îlot 2. Les incidences de l'îlot 1, soumis à étude d'impact par arrêté du 28 décembre 2022, ne sont pas traitées dans la présente étude.

Ce découpage entre îlot 1, îlot 2 - phase 1, îlot 2 - phase 2 introduit une parcellisation de la visibilité et une complexité qui nuisent à l'appréciation globale des effets sur l'environnement de l'ensemble de l'opération immobilière et tout particulièrement à la prise en compte de la thématique du risque inondation qui constitue un enjeu fort pour le projet.

**La MRAe demande au porteur de projet de s'engager dans une démarche d'évaluation environnementale globale à l'échelle des différents îlots. Dans ce cadre, la MRAe demande au porteur de projet de clarifier les modalités d'actualisation de la présente étude d'impact pour les phases d'autorisation ultérieures (loi sur l'eau notamment) ainsi que pour les autres composantes de l'opération immobilière.**

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

Le projet, objet de l'étude d'impact, porte sur la construction d'un ensemble immobilier sur une partie (îlot 2) du secteur dénommé "Alexis La Capelle", situé à l'est du programme de rénovation urbaine du quartier des Terres neuves, le long de l'avenue Alexis Capelle sur le territoire de la commune de Bègles.

Le projet s'implante dans un secteur d'ores et déjà artificialisé, en limite du quartier de Terres Neuves, bien desservi par les transports en commun.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux forts, portant notamment sur la présence de sols pollués et le risque inondation.

L'analyse des incidences et des mesures d'évitement-réduction d'impacts proposées dans le cadre de l'étude d'impact appellent plusieurs observations portant sur ces enjeux. En particulier, en l'état, la prise en compte du risque inondation n'est pas satisfaisante. Des précisions sont également demandées sur la gestion des matériaux et le bilan carbone de l'opération.

La partie relative à la justification du projet appelle également des observations portant sur le périmètre du projet pris en compte dans l'étude d'impact, et les modalités d'actualisation de cette dernière pour les autorisations à venir et les phases suivantes de l'opération.

La MRAe demande que ces précisions et compléments, qui seront apportés via le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, soient inclus dans les évolutions de l'étude d'impact qui accompagnera le projet dans ces différentes phases et autorisations.

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

A Bordeaux, le 21 janvier 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

Le membre délégué

A stylized, bold, black signature that reads "Signé" (Signed) in a cursive-like font, tilted slightly to the right. The signature is set against a light, textured background.

Hugues AYPHASSORHO