



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 des îlots D3 et C16  
du secteur Brazza à Bordeaux (33)**

n°MRAe 2018APNA61

dossier P-2018-6230

<b>Localisation du projet :</b>	Bordeaux (33)
<b>Demandeur :</b>	Domofrance
<b>Procédure d'autorisation :</b>	Permis de construire
<b>Date de saisine de l'Autorité environnementale par le Maire de Bordeaux :</b>	01/03/2018
<b>Date de l'avis de l'Agence régionale de santé :</b>	28/03/2018

**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.*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 18 avril 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Frédéric DUPIN*

*Le délégataire 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" située en rive droite de la Ville de Bordeaux, sur d'anciens secteurs industriels, et dont l'objectif est d'offrir des services et logements répondant aux besoins des populations.

Cette opération s'implante à l'ouest des coteaux des plateaux de l'Entre-deux-Mers, dans la plaine alluviale de rive droite de la Garonne, axe majeur de migration et de reproduction d'espèces piscicoles amphialines, désignée en tant que site Natura 2000. Elle s'étend sur une surface supérieure à 50 ha et prévoit la construction d'une surface voisine de 470 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en vue de permettre l'accueil d'environ 8 000 habitants.

Compte tenu de ses caractéristiques en termes de risque d'inondation, et de l'interdépendance entre les différents lots à aménager, elle devra faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale assortie d'une étude d'impact à l'échelle de l'opération d'ensemble, dont les éléments sont en cours d'élaboration.

Le projet étudié ici porte plus particulièrement sur l'aménagement des îlots D3 et C16 réalisés par la société Domofrance.



Plan de localisation du projet – extrait du dossier

Le projet examiné ici concerne les îlots D3 et C16. Il s'étend sur une surface voisine de 2,1 ha, et vise à permettre la création de 230 logements.

Le dossier a été transmis, pour avis, à l'Autorité environnementale, dans le cadre de l'instruction de la première demande d'autorisation déposée pour ce projet, à savoir le permis de construire. Il est attendu que l'étude d'impact de ce projet en recadre les éléments dans le contexte et les enjeux environnementaux du périmètre de l'opération globale d'aménagement du secteur Brazza. L'objectif environnemental général de la démarche est de préserver le maximum de possibilités techniques à l'opération d'ensemble, pour répondre correctement à la démarche « ERC ».<sup>1</sup>

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

L'étude d'impact intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement, et comprend un résumé non technique satisfaisant. Le diagnostic d'état initial ainsi que celui des effets du projet, des impacts potentiels et des mesures d'évitement-réduction, abordent l'ensemble des thématiques environnementales. Les éléments principaux en sont analysés ci-dessous.

1 « ERC » pour Éviter, Réduire (les impacts potentiels) », et en dernier lieu Compenser (les impacts résiduels) .

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

Concernant le **milieu physique**, les sols au droit du projet sont composés de remblais sur une faible épaisseur, puis d'argiles sableuses jusqu'à environ 20 à 25 m de profondeur. Le réseau hydrographique est lié à la présence de la Garonne. Aucun cours d'eau n'est recensé dans le périmètre de l'opération d'aménagement. Aucun captage pour l'alimentation en eau potable, ou périmètre associé n'intersecte le site d'implantation du projet.

Le site d'implantation est concerné par un **risque d'inondation** consécutif au débordement de la Garonne ou à une submersion marine, ce qui constitue un enjeu particulièrement important à prendre en compte dans la conception du projet, et de manière plus générale, à l'échelle de l'opération globale d'aménagement du secteur Brazza. Le risque de remontée de nappe est également très élevé dans ce secteur. Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) à l'échelle de l'agglomération bordelaise est en cours de révision, et un plan de prévention des risques littoraux prenant en compte le retour d'expérience de la tempête Xynthia de février 2010 va lui être substitué.

Le projet s'implante dans un secteur présentant des **sols pollués**, du fait notamment de la présence d'anciennes usines d'engrais chimique (usine Soferti) et de bouillie bordelaise (usine La Cornubia).

Le projet d'aménagement se situe en quasi totalité dans le périmètre de l'ancienne usine Soferti, et jouxte le site de l'usine Cornubia.

Un diagnostic de pollution réalisé en 2008 a mis en évidence la présence sur le site Soferti de remblais impactés par la présence de cendres de pyrites, de sulfates, de métaux, d'acides phosphoriques, d'hydrocarbures et de charbon. Sur cette base, un arrêté préfectoral du 13 novembre 2013 a prescrit à l'ancien exploitant la dépollution et la remise en état du site. Les travaux de dépollution ont été réalisés entre 2014 et 2015, en vue de rendre un usage industriel au site.

Dans ce contexte, et dans une perspective de changement d'usage, le porteur de projet a procédé en novembre 2016 à des reconnaissances au droit du futur aménagement des îlots D3 et C16. Ces reconnaissances ont permis de mettre en évidence la présence de problématiques de métaux lourds et d'hydrocarbures au droit des deux futurs îlots.

Concernant les **milieux naturels**, outre la proximité immédiate du site Natura 2000 *La Garonne*, le projet s'implante également à proximité de plusieurs Zones Naturelles d'intérêt écologique faunistique et Floristique (ZNIEFF) liées aux coteaux à l'Est.

L'étude rappelle les conclusions du diagnostic écologique réalisé à l'échelle du secteur Brazza en 2013 et 2014. Le principal enjeu identifié concernait la présence d'une zone humide au niveau de laquelle avaient été observées des espèces protégées d'amphibiens (Alyte acoucheur, Rainette méridionale, Grenouille verte), ainsi que la Bergeronnette printanière (site de nidification probable)<sup>2</sup>. Depuis, les travaux de dépollution et de remise en état du site réalisés en 2014 et 2015, ont contribué à supprimer cette zone humide et les enjeux associés. **L'étude d'impact mériterait de présenter une cartographie actualisée des différents habitats présents à ce jour sur le site, et de confirmer l'absence d'enjeu particulier pour la faune et la flore.**

Concernant le **milieu humain et le paysage**, le projet s'implante dans un secteur en pleine mutation, dont le paysage reste dominé par son passé industriel et par les activités environnantes encore en fonctionnement. Il est à noter la présence (en dehors de l'emprise du projet) de la halle en bois de l'ancienne usine Soferti au nord, ainsi que la cheminée de l'ancienne usine de la Cornubia au sud. Ces deux éléments sont identifiés comme bâti d'intérêt patrimonial dans le PLUi de Bordeaux Métropole. Le site, situé 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 impacté par le bruit de plusieurs infrastructures de transport terrestre (voies routières ou ferrées).

## **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**

### **Risque inondation**

Les modélisations réalisées, prenant en compte les éléments figurant dans le « plan guide » 2016 de l'opération d'aménagement à l'échelle du secteur Brazza, ont permis de définir des cotes de seuil à respecter pour les différentes constructions des îlots D3 et C16. Ces cotes de seuil sont rappelées en page 48 de l'étude d'impact. L'étude d'impact reste toutefois très sommaire sur les effets du projet d'aménagement des îlots D3 et C16 sur le risque d'inondation, en renvoyant aux études et modélisations hydrauliques réalisées à l'échelle globale. Il est également à noter que le dossier ne permet pas de garantir que les dispositions figurant dans le plan guide de 2016 à l'échelle de l'opération Brazza seront bien celles

---

2 Pour en savoir plus sur les espèces : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

mises en œuvre *in fine* par les différents porteurs de projet.

Sur cette thématique, il convient de rappeler que Bordeaux Métropole prévoit de solliciter une autorisation environnementale couvrant l'opération d'aménagement dans son ensemble, sur la base d'un dossier exploitant l'ensemble des modélisations et études hydrauliques réalisées sur ce secteur. Ce dossier permettra notamment de définir les dispositions générales de l'opération en matière de compensation hydraulique, et de démontrer l'absence d'impact sur des tiers extérieurs. Seule cette autorisation environnementale permettra de valider les dispositions globales à l'échelle de l'opération, puis celles spécifiques à chaque projet, dont le projet d'aménagement des îlots D3 et C16.

### **Sols pollués**

Le dossier intègre en annexe un plan de gestion des sols pollués de 2017, établi en référence notamment à la circulaire ministérielle du 8 février 2017 relative aux modalités de gestion des sites et sols pollués.

Sur la base des résultats des investigations de novembre 2016 mentionnées plus haut, un scénario de réhabilitation du site a été défini, comprenant :

- la gestion par élimination hors site, en filière réglementaire agréée, des terres excavées pour les besoins du projet et impactées en métaux lourds et/ou contaminées en hydrocarbures,
- le recouvrement-confinement sous les infrastructures pérennes du projet, des terres impactées en métaux lourds et/ou contaminées en hydrocarbures, laissées en place,
- en cas de mise en œuvre d'espaces verts collectifs à usages récréatifs, leur mise en sécurité par la substitution de 150 cm de sols impactés par de la terre végétale saine d'apport extérieur et la mise en œuvre d'un géotextile de marquage.

Le rapport d'étude de 2017 recommande toutefois en page 27, au regard de l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), et du diagnostic réalisé en novembre 2016, de réaliser une nouvelle campagne de mesure des gaz du sol au droit du site, dont les résultats pourraient nécessiter de mettre à jour, voire d'approfondir l'évaluation des enjeux sanitaires. Cette nouvelle campagne de mesure n'est pas évoquée dans l'étude d'impact. **Il conviendrait pour le porteur de projet de clarifier ce point.**

Enfin, il y a lieu de rappeler que le site de l'usine Soferti a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 26 juin 2017 instituant des servitudes d'utilités publiques, et rappelant notamment que les terrains concernés ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage de type industriel, artisanal, commercial ou tertiaire. Cet arrêté impose un certain nombre de dispositions à appliquer en cas de modification d'usage du site. **Ce point mériterait d'être présenté dans l'étude d'impact.**

### **Gestion des eaux pluviales et eaux usées. Prévention des pollutions en phase de travaux**

Compte tenu de l'imperméabilisation des sols, une régulation des débits d'eau pluviale rejetés est prévue, dont les modalités restent cependant à préciser (dimensionnement, localisation des ouvrages de rétention, incidences potentielles).

Le projet prévoit pour les eaux usées un raccordement aux réseaux existants, dont le réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration « Clos de Hilde » à Bègles, puis à terme, à la station d'épuration « Louis Fargue » en rive droite, d'une capacité suffisante pour accueillir les rejets supplémentaires induits. Par ailleurs le projet intègre plusieurs mesures en phase travaux (dispositifs provisoires visant à limiter les risques de pollution du milieu, gestion des déchets) permettant de limiter les incidences négatives, notamment sur la Garonne.

### **Energie**

Le projet prévoit un raccordement au réseau de chaleur qui desservira à terme les quartiers de Brazza, Niel, Benauges et Garonne Effel. Son efficacité vis-à-vis de la problématique du changement climatique sera liée, d'une part, aux conditions d'approvisionnement du quartier prévue en partie par des sources d'énergies renouvelables et, d'autre part, à l'optimisation du projet vis-à-vis de la consommation énergétique (isolation performante, orientation des constructions), permettant une diminution de production des Gaz à Effets de Serre (GES).

### **Cadre de vie, transports**

L'étude d'impact rappelle les objectifs d'aménagement du quartier Brazza en matière de développement des transports en commun et des modes de déplacements doux, ainsi que la large place dévolue aux plantations et la recherche d'un cadre de vie de qualité pour les habitants. Elle présente en ce sens les caractéristiques de l'opération puis celles du projet.

L'article L122-1-1 du Code de l'environnement prévoit que la décision d'autorisation aura à préciser *"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". La décision comportera également "les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine". Un document récapitulant l'ensemble de ces points au stade des propositions issues de l'étude d'impact, permettrait une meilleure traçabilité sur cet aspect.*

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

L'étude d'impact intègre une présentation de l'opération d'aménagement du secteur Brazza. Cette partie est bien illustrée et permet au lecteur d'apprécier les caractéristiques et les enjeux de l'opération.

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

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'une partie du secteur de l'opération Brazza en rive droite de la Ville de Bordeaux. L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux de l'aire d'étude, portant notamment sur le risque inondation, la pollution historique des sols et les risques de pollution de la Garonne par les eaux pluviales. L'absence vraisemblable d'enjeux pour la faune et la flore terrestre reste à confirmer.

Concernant les risques de pollution des eaux les mesures de gestion du pluvial restent à préciser.

Concernant la prise en compte du risque inondation, il y a lieu de rappeler que la conception du projet s'appuie sur des études hydrauliques et des modélisations réalisées à l'échelle du secteur Brazza. Elles n'ont pas, à ce jour, fait l'objet d'une validation par les services de l'Etat dans le cadre de l'autorisation environnementale,.

La prise en compte des sols pollués appelle également des précisions, à l'échelle du projet lui-même.

Le Président de la  
MRAe Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FD', written over a horizontal line.

Frédéric DUPIN