



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 « Studio Brazza »
du secteur Brazza à Bordeaux (33)**

n°MRAe 2018APNA82

dossier P-2018-6346

Localisation du projet :	Commune de Bordeaux (33)
Demandeur :	Kaufman et Broad
Procédures principales :	Permis de construire
Avis émis à la demande de :	Maire de Bordeaux
En date du :	21 mars 2018

Le directeur de l'agence régionale de santé et le préfet de département dans le cadre de ses compétences générales en matière d'environnement ayant été consultés (article R.122-7 du code de l'environnement).

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.

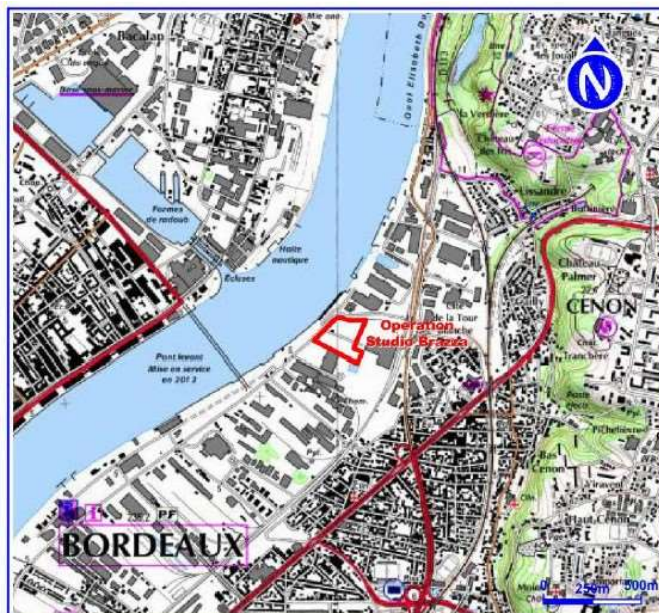
En application de l'article L.122 1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue 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 17 mai 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.

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 en rive droite de la Ville de Bordeaux, dont l'objectif est d'offrir des services et logements répondant aux besoins des populations sur d'anciens secteurs industriels. Cette opération, qui s'étend sur une surface supérieure à 50 ha, prévoit la construction d'une surface voisine de 470 000 m² de surface de plancher, et devrait ainsi permettre l'accueil d'environ 8 000 habitants.



Plan de localisation du projet – extrait du dossier

Le projet d'aménagement « Studio Brazza », qui s'étend sur une surface d'environ 3,3 ha au niveau de l'ancienne usine SOFERTI, prévoit le développement d'un programme de logements (environ 25 000 m² de surface de plancher), de bureaux, d'activités et de commerces, d'un parking silo et également d'espaces publics nécessaires au bon fonctionnement de cet îlot.

Procédures relatives au projet.

Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une décision d'examen au cas par cas en date du 23 novembre 2016, soumettant celui-ci à étude d'impact.

Le projet de permis de construire (PC 033 063 17 Z 0839), porté par l'aménageur Kaufman et Broad, objet de la présente saisie de l'Autorité environnementale, porte plus particulièrement sur l'une des composantes du projet d'aménagement « Studio Brazza » au sein de l'opération d'aménagement du secteur Brazza, correspondant à l'îlot A8-1.

L'étude d'impact transmise pour le présent avis, a fait l'objet d'un précédent avis de l'Autorité environnementale¹ sollicité dans le cadre de la procédure du permis d'aménager porté par la société ADIM, correspondant au macro-lot 1, composé des îlots G1, A8, D5 et D6.

L'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale, datée d'août 2017, réalisée à l'échelle du projet d'aménagement « Studio Brazza », intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement. Elle n'a pas fait l'objet de compléments depuis la version transmise pour l'avis rendu dans le cadre du permis d'aménager porté par la société ADIM.

¹ Avis n°2017-5320 du 31 août 2017 publié sur <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/projets-avis-rendus-par-le-prefet-de-region-r1419.html>

On notera que l'opération d'aménagement du secteur Brazza dans sa totalité devra faire l'objet d'une autorisation environnementale, sur la base d'un dossier comprenant une étude d'impact globale de l'opération d'aménagement, en cours de finalisation par les services de Bordeaux Métropole.

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 de l'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 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. Aucun captage pour alimentation en eau potable, ou périmètre associé n'intercepte le site d'implantation du projet.

Le site d'implantation est concerné 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, ce qui implique des contraintes de réalisation. Une étude hydraulique a permis de définir les zones constructibles et inconstructibles ainsi que les côtes de seuils à respecter pour la constructibilité des bâtiments. Le risque de remontée de nappe est également élevé dans ce secteur.

L'opération d'aménagement du secteur Brazza s'implante en partie sur des terrains présentant des **sols pollués**, du fait notamment de la présence d'une ancienne usine d'engrais chimique (usine SOFERTI). Le site d'implantation du projet a fait l'objet de travaux de dépollution et de réhabilitation en 2015, prescrits par le préfet de département. L'ensemble des espaces végétalisés ont été remaniés lors de ces travaux et le sol est actuellement recouvert de terre. Il est à noter que le site est actuellement dans un état permettant uniquement un usage industriel avec des prescriptions très contraignantes quant à d'éventuelles interventions sur les sols et de non utilisation de l'eau.

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, également site Natura 2000. Le projet s'implante à proximité de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique 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 3.2.2. Le projet s'implante en très grande majorité sur des sols remaniés, en cours d'enfrichement, et présentant des enjeux limités pour la faune. Une expertise sur les Chiroptères, menée en 2016, a par ailleurs permis de confirmer l'absence d'enjeu particulier du site pour cette espèce. L'étude mériterait toutefois de préciser les espèces floristiques présentes sur le site d'implantation du projet (notamment Lotier).

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 ou ferrées, zone classée comme bruyante).

Le périmètre du projet n'est concerné par aucun monument historique ou site archéologique. Seule la halle en bois de l'ancienne usine Soferti au Nord, et la cheminée de l'ancienne usine de la Cornubia au Sud présentent un intérêt patrimonial.

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 de l'environnement.

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 reste très sommaire sur les effets du projet Studio Brazza sur cette thématique, en renvoyant aux études et modélisations hydrauliques réalisées à l'échelle globale de l'opération Brazza, et notamment le plan guide de 2016, dont le but est de définir les dispositions à respecter pour éviter d'impacter les tiers extérieurs à l'opération. Il ressort également que ce plan guide n'est pas totalement garant de l'absence d'impact du projet en termes de risques d'inondation sur les tiers, et que le projet présenté n'est pas totalement conforme aux caractéristiques de celui pris en compte dans le plan guide. La phase chantier n'est pas non plus prise en compte.

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 explicitant l'ensemble des modélisations et études hydrauliques réalisées sur ce secteur. Cette autorisation environnementale permettra d'acter les dispositions globales à l'échelle de l'opération, puis celles spécifiques à chaque projet.

Dans l'attente, les éléments figurant dans l'étude d'impact ne permettent 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 une actualisation du plan de gestion datant de 2016 visant à définir les mesures de gestion des sols à intégrer au projet afin de le rendre compatible avec un usage sensible de logements, activités de bureaux, artisanales, de commerces et de loisirs.

Il est rappelé à cet égard qu'en cas de demande de changement d'usage, il appartient au porteur de projet d'apporter tous les éléments démontrant que la dépollution éventuellement réalisée et les mesures constructives permettent bien l'usage considéré, avec attestation d'un bureau certifié. Il sera également nécessaire pour le porteur de projet de demander une modification de l'arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique, le changement d'usage ne pouvant être acté qu'une fois les travaux réalisés et après fourniture de l'analyse des risques résiduels post-travaux fournie.

Le plan de gestion actualisé annexé à l'étude d'impact prévoit l'évacuation d'une partie des sols pollués, ainsi que le confinement sur d'autres secteurs. Il apparaît également que la mise en œuvre des solutions de gestion de la pollution présente sur site induit plusieurs **restrictions d'usage** (interdiction de réaliser des affouillements sur le site sans contrôle, absence de culture de végétaux consommables et d'arbres fruitiers sur les espaces verts collectifs, information des opérations réalisées auprès des futurs usagers dans les actes de vente). Il apparaît toutefois que cette étude fait référence aux guides sites et sols pollués 2007. Or la méthodologie a été remise à jour en 2017. Il convient donc pour le porteur de projet de préciser dans quelle mesure la solution proposée est compatible avec la méthodologie de 2017, qui prévoit notamment l'obligation pour le porteur de projet de proposer deux scénarii de gestion, différents et argumentés. Il conviendra également de joindre une analyse de risques résiduels prédictive, permettant de démontrer que le plan de gestion proposé permet d'atteindre un état du milieu compatible avec l'usage considéré.

Concernant plus généralement **le milieu physique**, le projet intègre plusieurs mesures en phase travaux (plan de déplacement, balisage des secteurs à préserver, gestion des déchets) permettant de limiter les incidences négatives, notamment sur la Garonne qui constitue un milieu particulièrement sensible.

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 Effel. 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**, les incidences du projet sont limitées pour la faune. Le projet intègre plusieurs mesures de réduction en phase travaux et des mesures en faveur du développement de la biodiversité (nichoirs, abris pour la faune). Le dossier conclut à juste titre à l'absence d'incidences notables sur les espèces ou habitats liés au site Natura 2000 de la Garonne. L'étude mériterait toutefois de préciser les incidences du projet sur les espèces floristiques présentes sur le site (notamment Lotier).

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 aux plantations et de recherche d'un cadre de vie de qualité pour les habitants. L'étude d'impact présente dans le chapitre III les caractéristiques de l'opération puis celles du projet. Elle intègre également une analyse spécifique sur la santé qui n'appelle pas d'observations particulières.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact intègre en chapitre III 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

L'étude d'impact réalisée sur l'opération urbaine Studio Brazza du secteur Brazza en rive droite de la Ville de Bordeaux présente un état initial satisfaisant, permettant de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux de l'aire d'étude, portant notamment sur le risque inondation 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, dans l'attente de résultats actualisés à l'échelle pertinente du secteur "Brazza". La prise en compte des sols pollués appelle également des observations qu'il convient de prendre en compte.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON