

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

Poitiers, le

09 AOÛT 2017

Mission Évaluation Environnementale  
Pôle projets

## Projet d'aménagement des Îlots A7-D1 Quai de Brazza à Bordeaux (33)

**Avis de l'Autorité environnementale**  
(article L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Avis 2017-4979

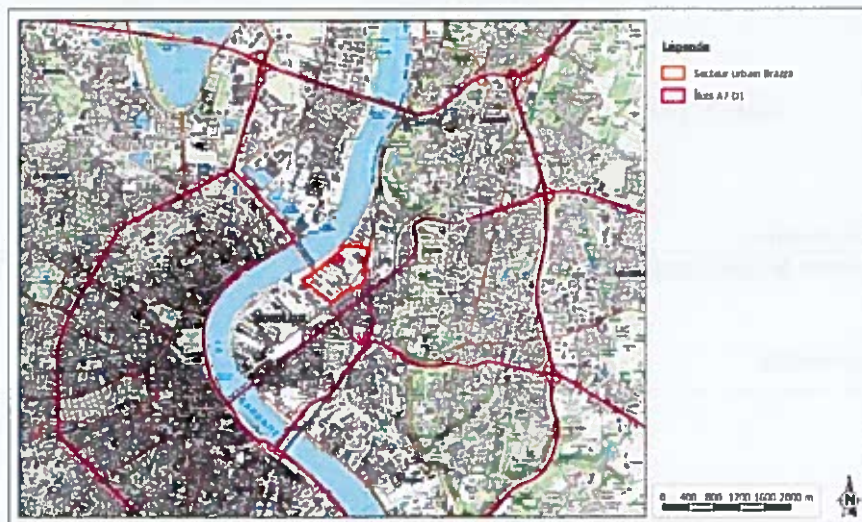
*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à la réalisation.*

<b>Localisation du projet :</b>	Commune de Bordeaux (33)
<b>Demandeur :</b>	Société EIFFAGE IMMOBILIER
<b>Procédure principale :</b>	Permis de construire
<b>Autorité décisionnelle :</b>	Mairie de Bordeaux
<b>Date de saisie de l'Autorité environnementale :</b>	16 juin 2017
<b>Date de la contribution du préfet de département :</b>	19 juillet 2017
<b>Date de l'avis de l'Agence Régionale de Santé :</b>	31 juillet 2017

### I - Principales caractéristiques du projet.

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 468 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et devrait ainsi permettre l'accueil d'environ 8 000 habitants.

Le projet présenté porte sur l'aménagement des îlots A7 et D1, porté par les sociétés Eiffage immobilier, Aquitanis et Le Col.



Plan de localisation du projet – extrait du dossier



Situation géographique rapprochée – extrait du dossier

Le projet d'aménagement des îlots A7 et D1 prévoit la création de 187 logements, comprenant 112 logements libres, 20 logements en accession abordable, 55 logements en social, et accueillant à terme environ 350 habitants. La superficie totale concernée est de 8 300 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher créée voisine de 13 400 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit également la création de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des activités commerciales et la construction d'un parking de 187 places.

Le projet d'aménagement des îlots A7 et D1 fait l'objet d'une étude d'impact, transmise à l'Autorité environnementale et dont le contenu intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

L'opération d'aménagement du secteur Brazza dans sa totalité fera 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 du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient.**

### **II.1 Analyse du résumé non technique**

L'étude d'impact comprend un résumé non technique incomplet, qui n'aborde pas l'ensemble des composantes de l'étude d'impact, les enjeux et les incidences du projet ainsi que la présentation des mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation.

### **II.2 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. Le risque de remontée de nappe est élevé dans ce secteur.

Le périmètre de l'opération d'aménagement du secteur Brazza s'implante sur des terrains 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). Des investigations menées au droit du site d'implantation du projet ont mis en évidence des impacts ponctuels en hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et métaux, et un caractère non inerte de certaines terres.

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 page 105. Le projet des îlots A7 et D1 s'implante en très grande majorité sur des prairies mésophiles à graminées, présentant des enjeux limités pour la faune. L'étude d'impact n'est pas conclusive sur la présence ou non de zones humides sur le site du projet.

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).

### ***II.3 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.

Le secteur d'aménagement de Brazza a fait l'objet de plusieurs modélisations hydrauliques successives, ayant permis de définir un projet de moindre impact, compatible avec le principe de non aggravation du risque inondation. L'étude précise que le projet respecte les orientations d'un plan guide établi en 2016 qui fixe les caractéristiques des constructions (bâtiments transparents ou opaques aux écoulements) et les règles de nivellement. Au droit des îlots A7 et D1, il est prévu la construction de deux bâtiments sur pilotis et d'un bâtiment sur parking, transparent aux eaux de crues.

Concernant les opérations de remodelage, elles se traduisent par du remblaiement particulièrement marqué au niveau du parking de l'îlot D1. Par ailleurs les impacts du projet dépassent son emprise et impactent des lots voisins et la voirie du quai de Brazza. Il ressort ainsi que les impacts et mesures prévus par le projet doivent s'appréhender via la mutualisation des effets et mesures compensatoires à l'échelle de l'opération globale Brazza. À cet égard, Bordeaux Métropole prévoit de solliciter une autorisation environnementale couvrant l'opération d'aménagement dans son ensemble. Cette autorisation environnementale permettra d'acter les dispositions globales à l'échelle de l'opération, puis celles spécifiques à chaque projet. Dans l'attente, le dossier de permis d'aménager et l'étude d'impact associée des îlots A7 et D1 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, les deux anciens sites pollués précités ont fait l'objet de plans de gestion pour un usage industriel. Des mesures de gestion complémentaires sont prévues pour assurer la compatibilité avec un usage résidentiel. Le dossier d'étude d'impact rappelle les préconisations de gestion de la pollution, consistant soit à réutiliser les matériaux sur le site par confinement sous les futures voiries lorsque c'est possible, soit à les évacuer. L'étude ne précise pas les modalités finalement retenues pour les îlots A7 et D1 compte tenu de la destination des sols. L'étude mériterait également d'indiquer les modalités de suivi et de contrôle permettant de garantir en phase travaux le respect des préconisations de gestion de la pollution, et en phase exploitation les conditions de leur mise en œuvre.

Concernant la réalisation des terrassements, le projet intègre plusieurs mesures en phase travaux (optimisation des déblais / remblais, zones de stockage des matériaux, 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, respectant le seuil de 3/l/s/ha, 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). Sur ce dernier point, l'étude d'impact mériterait de confirmer l'engagement du porteur de projet de réaliser un diagnostic de performance énergétique après réalisation des travaux.

Concernant le milieu naturel, les incidences du projet sont limitées pour la faune et la flore. Le projet intègre plusieurs mesures de réduction en phase travaux (calendrier des travaux, respect d'un cahier des charges environnemental permettant de limiter les incidences significatives) et des mesures en faveur du développement de la biodiversité (nichoirs, abris pour la faune, plan de gestion). Il ressort toutefois que les mesures proposées portent sur l'ensemble de l'opération du secteur Brazza, et concernent plusieurs maîtres d'ouvrage, dont la Ville de Bordeaux. Les engagements et obligations du porteur du projet d'aménagement des îlots A7 et D1 devraient être clairement définis.

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.

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. Le dossier d'aménagement des îlots A7 et D1 devrait évaluer les incidences du projet sur les trafics, le bruit, les rejets atmosphériques et expliciter les mesures adaptées et quantifiées qui permettront de décliner ces objectifs.

À cet égard, l'étude d'impact présente un tableau de synthèse des impacts et mesures, en pages 278 et suivantes, qu'il convient de mettre en cohérence avec l'ensemble des mesures présentées dans l'étude d'impact, certaines d'entre elles (sols pollués, milieu naturel, etc) n'ayant pas été reprises de manière exhaustive dans le tableau.

#### **II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact intègre en page 29 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 – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement.**

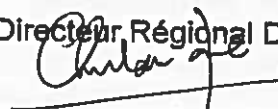
Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement des îlots A7 et D1 de l'opération d'aménagement du secteur Brazza en rive droite de la Ville de Bordeaux. L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux de l'aire d'étude.

Concernant la prise en compte du risque inondation, le dossier 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, le dossier et son étude d'impact devraient préciser les modalités de dépollution compatibles avec l'usage résidentiel prévu dans les aménagements des îlots.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional Délégué



**Christian MARIE**