

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

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

Poitiers, le

31 OCT. 2017

Mission Évaluation Environnementale  
Pôle projets

## Projet d'aménagement de l'îlot SOFERTI – Studio Brazza à Bordeaux (33)

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

Avis 2017-5320

*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.*

Localisation du projet :	Commune de Bordeaux (33)
Demandeur :	Société ADIM
Procédure principale :	Permis d'aménager
Autorité décisionnelle :	Mairie de Bordeaux
Date de saisie de l'Autorité environnementale :	1 <sup>er</sup> septembre 2017
Date de la contribution du préfet de département :	3 octobre 2017
Date de demande de l'avis de l'Agence Régionale de Santé :	6 septembre 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, sur d'anciens sites industriels, des services et logements répondant aux besoins des populations. Cette opération, qui s'étend sur une surface supérieure à 50 ha, prévoit la construction de près de 470 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et devrait ainsi permettre l'accueil d'environ 8 000 habitants.

Le projet objet du présent avis porte plus particulièrement sur l'opération urbaine "Studio Brazza", réalisée pour le compte de la société ADIM Sud Ouest, correspondant au macro-lot 1, composé des îlots G1, A8, D5 et D6 au sein du projet urbain de Brazza.



Plan de localisation du projet – extrait du dossier

Ce projet d'aménagement, qui s'étend sur une surface d'environ 3,3 ha au niveau de l'ancienne usine d'engrais chimique SOFERTI, prévoit le développement d'un programme de logements (environ 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), de bureaux, d'activités et de commerces, d'un parking silo et également des espaces publics afférant à cet îlot. Il a fait l'objet d'une décision d'examen "au cas par cas" en date du 23 novembre 2016, le soumettant à étude d'impact.

Concernant le milieu physique, les principaux enjeux sont liés à la présence de la Garonne et du risque d'inondation associé, ainsi qu'à la présence de sols pollués liée au passé industriel du secteur d'aménagement.

## **II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient.**

### **II.1 Contenu du dossier**

L'étude d'impact, transmise dans le cadre de la procédure de permis d'aménager (PA) intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement, et le résumé non technique est satisfaisant.

On notera que l'opération d'aménagement du secteur Brazza fera l'objet d'une autorisation environnementale, sur la base d'un dossier comprenant une étude d'impact globale de l'opération d'aménagement, qui est en cours de finalisation.

### **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.

- **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.

- **risques** : Le site est concerné par un risque d'inondation lié au débordement de la Garonne ou à une submersion marine, selon le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne. Ceci implique des contraintes de réalisation. Une étude hydraulique a permis de définir les zones constructibles et inconstructibles ainsi que les cotes de seuils à respecter pour la constructibilité des bâtiments. Le risque de remontée de nappe est également élevé dans ce secteur.

L'opération Brazza s'implante en partie sur des terrains présentant des sols pollués, du fait notamment de la présence des anciennes activités de l'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 du terrain a été remanié lors de ces travaux et le sol est actuellement recouvert de terre. Il est à noter que le site est actuellement dans un état autorisant uniquement un usage industriel, avec des prescriptions très contraignantes quant à d'éventuelles interventions sur les sols, et des prescriptions de non utilisation de l'eau.

- **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 désigné en site Natura 2000. Le projet s'implante à proximité de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique liées aux milieux naturels des 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 ces espèces. L'étude mériterait toutefois de préciser les espèces floristiques présentes sur le site d'implantation du projet (notamment Lotier).

- **Environnement humain et paysage** : le projet s'implante dans un secteur en pleine mutation et encore dominé par son passé industriel. Le site, le long du Quai de Brazza non loin du débouché du pont Chaban-Delmas, est par ailleurs 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.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation***

- Concernant la prise en compte du **risque inondation**, l'étude d'impact reste très sommaire quant aux 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 de l'analyse que le plan guide n'est pas totalement garant de l'absence d'impact du projet sur les tiers, et que le projet présenté n'est pas par ailleurs totalement conforme aux caractéristiques pris en compte dans le plan guide. La phase chantier n'est pas non plus prise en compte.

L'autorisation environnementale prévue à l'échelle de Brazza permettra, sur la base d'études hydrauliques actualisées à l'échelle du secteur, 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 de ce risque par le projet.

On notera qu'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 par ailleurs 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 **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 l'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). Cette étude fait en fait référence aux guides sites et sols pollués 2007, dont 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 actualisée, qui prévoit notamment l'obligation pour le porteur de projet de proposer deux scénarios 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 les risques de pollution de la Garonne, qui constitue un milieu particulièrement sensible.

- Concernant la thématique de l'énergie, il est prévu un raccordement au réseau de chaleur qui desservira à terme les quartiers de Brazza, Niel, Benauges et Garonne Effel. L'efficacité énergétique du projet sera liée aux conditions d'approvisionnement du quartier et d'utilisation optimale de l'énergie (isolation performante, orientation des constructions).

- Concernant le milieu naturel, les incidences du projet sont limitées pour la faune. Le projet intègre plusieurs mesures de réduction en phase travaux et 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 l'environnement 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.

### **III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement.**

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, notamment 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.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional

Patrice GUYOT