

Paris, le 9 février 2023

Autorité environnementale

Nos réf. : AE/23/107
Vos réf. :
Affaire suivie par : Pierre-François CLERC
Tél. : 06 62 19 50 50
Courriel : pierre-francois.clerc@developpement-durable.gouv.fr

**Le président par intérim
de l'Autorité environnementale**

à

**Madame Agathe Lemanissier
Directrice des opérations
Bouygues Immobilier
Direction Grande Région Sud-ouest
Agence Aquitaine
1 quai Armand Lalande – Hangar G2
CS 80024
33 070 Bordeaux Cedex**

Objet : réponse à votre courrier concernant la décision prise après examen au cas par cas n° F-075-22-C-0123 sur le projet « Village sur Parc », lot I-8.10 Armagnac Sud, Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (30)

Par courrier du 16 décembre 2022, vous avez adressé à l'Autorité environnementale (Ae) un recours à l'encontre de sa décision n° F-075-22-C-0123 du 18 octobre 2022 portant sur la construction d'un ensemble immobilier « Village sur Parc » à Bordeaux (30). Le projet prévoit, au sein du secteur Armagnac Sud de la zone d'aménagement concertée (Zac) Saint-Jean-Belcier, sur le lot I-8.10, la réalisation de deux immeubles (R+2 et R+10 sans sous-sol) d'une surface de plancher (SDP) totale de 12 080 m² comprenant :

- un groupe scolaire (maternelle et élémentaire) de 20 classes avec une salle de sport attenante d'une SDP de 4 280 m²,
- 89 logements en accession (65 % libre et 35 % encadrée) ainsi que deux espaces de « colocation SENIOR » (classés habitation et situés en rez-de-chaussée et R+1) d'une SDP de 7 800 m².

La décision de soumission à évaluation environnementale a été motivée par les éléments suivants :

- la présence de nombreux polluants dans le sol, liés à l'activité antérieure sur le site, identifiée par l'étude d'impact de la Zac et précisée par une étude complémentaire laquelle relève notamment :
 - des concentrations élevées des sols en arsenic et métaux lourds (cadmium, cuivre, plomb, zinc et mercure), avec localement des teneurs maximales de 220 mg/kg pour le cuivre, 280 mg/kg pour le plomb et 400 mg/kg pour le zinc,
 - des teneurs modérées en HCT (hydrocarbures totaux), majoritairement des fractions lourdes C21-C35, la teneur maximale détectée étant de 300 mg/kg,



Autorité environnementale

- des traces de BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes) dans les sols, la teneur maximale détectée étant de 2,2 mg/kg,
- des traces de HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques), la teneur maximale détectée étant de 65 mg/kg et associée à une teneur en naphthalène de 1,3 mg/kg,
- des traces ponctuelles de PCB (Polychlorobiphényles), la teneur maximale étant de 0,048 mg/kg,
- une teneur en COT (Carbone organique total) importante en deux endroits, avec des valeurs de 71 et 160 g/kg,
- des odeurs d'hydrocarbures rencontrées en deux endroits et la présence de composés organiques volatils, mesurés en un point à une teneur de 1 ppmV,
- le fait qu'en cas d'excavation rendue nécessaire par le projet, les terrains superficiels (jusqu'à 1 m de profondeur) ne pourront pas être acceptés dans une installation de stockage des déchets inertes (ISDI) et devront être orientés vers des filières adaptées, car ils ne peuvent pas être assimilés à des déchets non inertes du fait des paramètres suivants (sur trois tests) :
 - pour un test : fluorures lixiviables à une concentration de 11 mg/kg,
 - pour deux test : antimoine mobilisable à des concentrations respectivement de 0,21 mg/kg et 0,18 mg/kg,
- l'absence d'un plan de gestion et de suivi des risques sanitaires pour la préservation de la santé des populations sensibles qui seront accueillies (groupe scolaire et « colocation SENIOR »).

Votre recours rappelle que, dans le cadre de la programmation de la Zac, le choix du lot I-8.10 pour la localisation du groupe scolaire a été opéré par l'aménageur (Établissement public d'aménagement – EPA – Bordeaux Euratlantique) et que les études complémentaires, jointes à la demande initiale, confirmaient la présence de pollutions dans les sols à des niveaux qui justifiaient notamment, du fait des populations sensibles devant être accueillies, la mise en œuvre de mesures simples de gestion, la « *purge des terres impactées en hydrocarbures au droit du site* » (dont « *l'arrêt devra être validé par des prélèvements et analyses des échantillons en fond et bord de fouille* ») et la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR).

Vous indiquez en complément qu'un plan de gestion et une analyse des risques sanitaires résiduels ont été établis en décembre 2022, documents joints à votre recours. Le plan de gestion identifie trois zones de pollution concentrée en hydrocarbures dans les sols (HCT C10-C40 > 300 mg/kg et HAP > 50 mg/kg) situées à des profondeurs différentes (entre 0 et 0,4 m, entre 0,4 et 1 m et entre 1 et 1,5 m) et se recouvrant partiellement. Il prévoit en particulier l'excavation et l'élimination hors site des terres polluées en filières adaptées, le confinement des terres présentant des métaux lourds par un recouvrement avec des terres saines ou un horizon minéralisé, l'interdiction des usages qualifiés de « sensibles » des eaux souterraines et la mise en mémoire du passif du site. L'analyse des risques sanitaires résiduels montre que, pour l'ensemble des scénarios, les concentrations calculées par modélisation au point d'exposition ne dépassent jamais les valeurs d'analyse de situation. Le dossier conclut à « *l'absence de risque sanitaire pour le nouvel usage du site, après travaux de dépollution envisagés* ».

L'Ae prend note de ces compléments d'information, et de votre engagement à mettre en place les mesures de dépollution et de gestion présentées.

Par ailleurs, le choix de ce lot pour l'implantation du groupe scolaire au sein de la Zac a fait l'objet d'une explication dans la réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique à l'avis de l'Ae n° 2022-61/2022-75 du 6 octobre 2022. Celle-ci justifie de manière suffisante le choix de ce site par rapport à l'application de

la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. En particulier, l'étude d'impact de la Zac démontre qu'il ne paraît pas y avoir d'autre localisation plus favorable, au sein ou hors du périmètre de la Zac, prenant en compte les spécificités relatives à l'implantation d'un tel équipement et présentant un niveau de pollution moindre.

L'ensemble des éléments complémentaires apportés répondent aux motivations retenues par la décision n° F-075-22-C-0182. Le fait que la Zac Saint-Jean-Belcier est soumise à évaluation environnementale implique qu'il en va de même pour l'opération relative à la construction d'un ensemble immobilier « Village sur Parc », lot I-8.10 Armagnac Sud, ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33). En conséquence, l'Ae a décidé, lors de sa séance du 9 février 2023, que la réalisation de l'opération « Village sur Parc » n'est pas conditionnée à l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC, pour ce qui concerne ce lot. La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

La présente décision sera publiée sur le site internet de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable.

Le président par intérim de l'Autorité environnementale



Alby SCHMITT