



## **Autorité environnementale**

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

[www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr)

**Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur « Îlot 8.2B/8.2C Armagnac - Bordeaux Saint Jean Belcier – Construction d'un ensemble immobilier de bureaux et commerces » (33)**

**n° : F -072-14-C-0072**

**Décision du 5 août 2014**  
**après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le président de la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu le décret modifié n° 2008-679 du 9 juillet 2008 relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du 7 mai 2012 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 25 avril 2012 portant délégations pour la mise en œuvre de l'article R. 122-3 du code de l'environnement (examen au « cas par cas ») ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F -072-14-C-0072 (y compris ses annexes) relatif au dossier « Îlot 8.2B/8.2C Armagnac – Bordeaux Saint Jean Belcier – Construction d'un ensemble immobilier de bureaux et commerces », reçu complet de la SCCV (société civile de construction vente) mixte B-C en cours de constitution (représentée par ANF immobilier) le 18 juillet 2014 ;

Vu la consultation du ministre chargé de la santé et sa réponse en date du 25 juillet 2014 ;

**Considérant la nature du projet,**

- qui consiste en la construction de deux bâtiments en R+7 à usage de commerces et de bureaux articulés autour d'une cour commune, ouverte et visible depuis la rue de l'Armagnac, créant 19 780m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sur une parcelle de 6 285m<sup>2</sup>,
- qui s'inscrit dans l'aménagement de l'îlot 8.2 de la ZAC Saint Jean Belcier, composé de trois parcelles distinctes sur lesquelles seront déposées trois permis de construire<sup>1</sup> dont celui concernant le présent projet,
- qui s'inscrit dans le cadre de l'opération de la ZAC Saint Jean Belcier sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement public administratif Bordeaux-Euratlantique, soumise à étude d'impact, et qui a été l'objet de trois avis de l'Autorité environnementale<sup>2</sup> ;

**Considérant la localisation du projet,**

- sur un terrain ferroviaire, à proximité d'infrastructures de transport ferroviaire, en zone Ubb du PLU,
- sur des sols pollués,
- en zone cartographiée comme inondable au plan de prévention du risque d'inondation (PPRI),
- à 1,5km du site Natura 2000 « La Garonne »,
- sans covisibilité avec des monuments historiques ;

**Considérant les impacts du projet sur le milieu, et notamment**

- ceux concernant la pollution des sols et son traitement, ceux préexistants concernant le bruit et les vibrations ferroviaires, ceux concernant l'eau (en raison des pompages et des rejets hydrauliques nécessaires ainsi que des risques inondation), et ceux concernant la circulation et le paysage, qui sont

---

<sup>1</sup> Parcelle 8.2A, pour deux hôtels de surface de plancher (SDP) inférieure à 10 000m<sup>2</sup>, parcelle 8.2B/8.2C pour deux immeubles de bureaux et commerces pour une SDP inférieure à 40 000m<sup>2</sup> (le présent projet), parcelle 8.2D/8.2E, pour un immeuble de bureaux, un immeuble de logements, des commerces et un parking de 4 niveaux de sous-sols commun à l'îlot 8.2 pour une SDP inférieure à 40 000m<sup>2</sup>. Une demande d'examen au cas par cas concernant le projet en parcelle 8.2D/8.2E a été déposée concomitamment à la présente demande. Le total des SDP de ces trois projets dépasse 40 000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Avis n° 2013-89, n° 2012-20 et n° 2011-58.

- pris en compte dans l'étude d'impact de la ZAC Saint Jean Belcier<sup>3</sup> dans laquelle l'EPA Bordeaux Euratlantique a pris des engagements,
- et considérant que l'EPA Bordeaux Euratlantique a pris les engagements concernant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces impacts dans le cadre du dossier de ZAC, et que ces engagements seront respectés par le présent projet<sup>4</sup>, notamment via :
    - le plan de gestion des terres polluées de la ZAC et la charte des chantiers propres établie par l'EPA et que le pétitionnaire s'engage à mettre en oeuvre,
    - les prescriptions de la « fiche de Lot de l'îlot 8.2 » de l'EPA Bordeaux Euratlantique (dans sa version d'avril 2014), maître d'ouvrage de la ZAC, qui s'imposent<sup>5</sup> au pétitionnaire,

## Décide :

### Article 1<sup>er</sup>

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet « Îlot 8.2B/8.2C- Armagnac bordeaux Saint Jean Belcier - construction d'un ensemble immobilier de bureaux et commerces » présenté par SSCV en cours de constitution, n° F -072-14-C-0072,

n'est pas soumis à étude d'impact.

### Article 2

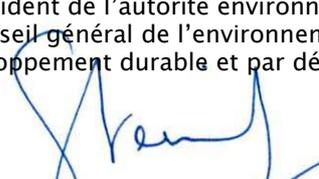
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable.

Fait à la Défense, le 5 août 2014,

Pour le président de l'autorité environnementale  
du conseil général de l'environnement  
et du développement durable et par délégation,

  
Mauricette STEINFELDER

## Voies et délais de recours

<sup>3</sup> Etude d'impact complétée à l'occasion de la demande d'autorisation loi sur l'eau de la ZAC et au titre de son dossier de réalisation.

<sup>4</sup> Comme mentionné dans le formulaire

<sup>5</sup> Elles sont annexées au formulaire.

Les recours gracieux ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire en cas de décision imposant la réalisation d'une étude d'impact. Le recours administratif gracieux doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale  
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie  
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable  
Autorité environnementale  
Tour Pascal B  
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux. Il doit être adressé au :

Tribunal administratif de Paris  
7 rue Jouy  
75181 Paris CEDEX 04