



Autorité environnementale

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

**Décision de l'Autorité environnementale, après examen
au cas par cas, sur la construction d'un programme
immobilier - projet Hyperion PC-B dans l'îlot 8.4 de la
ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)**

n° : F - 075-17-C-0086

Décision du 13 novembre 2017
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 n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2011-58 du 9 novembre 2011 sur le projet de cadrage préalable de l'étude d'impact de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean Belcier à Bordeaux ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2012-20 du 13 juin 2012 sur le projet de création de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2013-89 du 9 octobre 2013 sur la réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier (33) ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F - 075-17-C-0086 (y compris ses annexes), relatif à la construction d'un programme immobilier - projet Hyperion PC-B dans l'îlot 8.4 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux, reçu complet de Eiffage Immobilier Sud Ouest le 10 octobre 2017 ;

Vu la consultation du directeur général de l'agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine en date du 25 octobre 2017, et la réponse en date du 9 novembre 2017 ;

Considérant :

- **la nature de l'opération**, constituée de la construction d'environ 12 700 m² de logements, 170 m² de commerces et d'un parking en superstructure de 151 places, l'ensemble étant réparti en quatre bâtiments dont un en bois sur seize étages (50 m),

étant précisé que cette opération est constitutive du projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté Bordeaux Saint-Jean Belcier, sur un îlot « démonstrateur » pour la transition écologique ;

- **la localisation du projet**, sur la commune de Bordeaux (33) dans le lot 8.4 de la zone d'aménagement concerté Bordeaux Saint-Jean Belcier,

en zone jaune du plan de prévention des inondations, qui correspond à une zone non inondable en cas de crue centennale, mais inondable en cas de crue exceptionnelle,

à 600 mètres du site Natura 2000 de la Garonne,

sur des sols du site ou à proximité immédiate du site présentant notamment des teneurs en métaux supérieures au fond géochimique, des teneurs en hydrocarbures totaux et en antimoine dépassant le seuil de définition du caractère inerte, et des teneurs en hydrocarbures aromatiques polycycliques dépassant le seuil de définition d'un déchet non dangereux,

étant précisé que des pollutions analogues se trouvent aussi dans les eaux souterraines au droit ou à proximité du projet ;

- **Considérant les impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine** et les mesures de réduction et de compensation d'impacts auxquelles le pétitionnaire s'engage dans le formulaire susvisé et ses annexes :

l'application d'une charte de chantier à faibles nuisances pour en réduire les impacts,

la prise en compte des impacts sur l'eau et les milieux aquatiques dans un dossier spécifique de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau qui sera déposé s'il s'avère nécessaire de recourir à des pompages de rabattement de nappe en phase chantier,

la détermination de la cote de plancher au-dessus de la cote de la crue exceptionnelle,

l'organisation du projet et de ses accès en favorisant les modes actifs (vélos et piétons) ou les transports en commun,

la réduction des impacts des bâtiments en phase de fonctionnement, grâce aux choix constructifs qui réduiront les consommations de matériaux et les besoins en eau et en énergie,

étant souligné que l'étude de pollution des sols jointe au dossier (annexe 6-4) émet cinq recommandations, et en particulier déconseille la réalisation d'un parking souterrain, et que le maître d'ouvrage s'est engagé à appliquer ces recommandations afin notamment de protéger la santé des futurs habitants du site,

étant pris en compte que les plans du projet (annexe 4) montrent que l'ensemble des parcelles concernées seront imperméabilisées, et témoignent de l'absence de souterrain et de la réalisation d'un parking en étage,

étant noté l'engagement du pétitionnaire à traiter les terres excavées conformément aux conclusions des études de sols réalisées et dans le respect de la réglementation en vigueur, et à traiter les déchets (stockage et traitement) dans les filières agréées ;

- **étant par ailleurs précisé que** le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté Bordeaux Saint-Jean Belcier a été l'objet d'une étude d'impact et de l'avis susvisé de l'autorité environnementale, le présent dossier comprenant une étude de récolement avec l'étude d'impact de la ZAC ;

Décide :

Article 1^{er}

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 maître d'ouvrage, la construction d'un programme immobilier - projet Hyperion PC-B dans l'îlot 8.4 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux, présentée par Eiffage Immobilier Sud Ouest, n° F - 075-17-C-0086, est soumise à évaluation environnementale.

L'étude d'impact correspondante est celle de la ZAC Saint-Jean Belcier. Son actualisation n'est pas requise.

Article 2

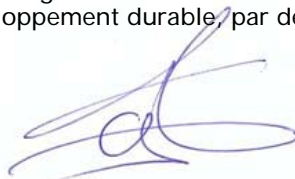
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

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 13 novembre 2017,

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



Thérèse PERRIN

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale
Ministère de la transition écologique et solidaire
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable
Autorité environnementale
92055 La Défense CEDEX

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

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX