



## **Autorité environnementale**

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

**Décision de l’Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la démolition d’ateliers et la construction d’un immeuble de bureaux et de commerces au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)**

**n° : F-072-19-C-0082**

**Décision du 26 septembre 2019**  
**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, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, 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 les avis délibérés 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, n° 2012-20 du 13 juin 2012 sur le projet de création de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux et n° 2013-89 du 9 octobre 2013 sur la réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-072-19-C-0082 (y compris ses annexes) relatif au dossier « démolition des ateliers existants et construction d'un immeuble de bureaux et commerces en rez-de-chaussée d'une surface d'environ 10 400 m<sup>2</sup> », reçu complet de Kaufman&Broad Real Estate le 29 août 2019 ;

**Considérant la nature de l'opération prévue,**

- qui consiste, sur une parcelle d'environ 3 000 m<sup>2</sup> :
  - o à démolir des ateliers existants, étant précisé que l'habitation présente sur cette parcelle sera conservée ;
  - o à construire un immeuble de bureaux en R+8 comportant également des commerces en rez-de-chaussée ;
  - o à créer 54 places de stationnement et un local pour les vélos en rez-de-chaussée ;
- étant précisé que la surface de plancher totale à créer est de 10 400 m<sup>2</sup>,

- étant noté que l'opération prévue vise les certifications ou labels environnementaux « BREEAM New Construction 2016 » (niveau « Very good ») et « Biodiversity »,
- étant précisé que les travaux sont prévus sur environ deux ans et que l'opération nécessitera un permis de construire valant permis de démolir,
- étant précisé que cette opération fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Bordeaux Saint-Jean Belcier,

**Considérant la localisation de l'opération prévue**, sur la commune de Bordeaux (33) au sein de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier :

- en zone urbaine dense, sur une parcelle déjà totalement bâtie,
- en zone jaune du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'agglomération bordelaise, qui correspond à une zone non inondable en cas d'évènement de référence centennal mais inondable en cas d'évènement exceptionnel, étant précisé que ce PPRI est en cours de révision et que le porter à connaissance publié dans ce cadre fait toujours état, sur le site du projet, d'une absence d'aléa pour l'évènement de référence,
- à environ 500 mètres du site Natura 2000 FR7200200 « *la Garonne* »,
- en zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins,
- sur des sols partiellement pollués aux hydrocarbures,

**Considérant les impacts de l'opération prévue sur le milieu et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine,**

- étant précisé que la ZAC de Bordeaux Saint-Jean Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact et des avis susvisés de l'Ae et que ses impacts sont, de manière générale, encadrés par cette étude,
- en l'absence d'impact sur les milieux naturels, l'opération consistant en la densification d'une parcelle déjà intégralement anthropisée, étant par ailleurs précisé que les constructions prévoient des terrasses végétalisées et un traitement « paysager et qualitatif » des espaces en pleine terre prévus,
- étant noté la prise en compte des problématiques de pollution des sols, par l'excavation des terres polluées et l'évacuation dans des filières dédiées et la mise en place de dispositions constructives visant à empêcher les transferts de pollution,
- vu la prise en compte des risques d'inondations exceptionnelles, l'opération ne prévoyant pas de sous-sols, et les locaux du rez-de-chaussée étant situés à la cote fixée par le PPRI (5,2 m), hormis pour une partie du parking,

**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 maître d'ouvrage, la démolition d'ateliers et la construction d'immeubles de bureaux et de commerces au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux, présentée par Kaufman&Broad Real Estate, n° F-072-19-C-0082, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, 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**

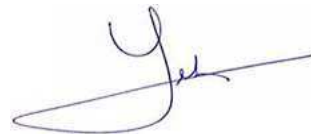
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**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 26 septembre 2019,

Le président de l'autorité environnementale



Philippe LEDENVIC

### 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