



Monsieur Karim Khenissi
CAMPUS CREATIF 2
140 rue Robert Koch
34080 Montpellier Cedex 4

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

Paris, le 14 Octobre 2019

Objet : Recours administratif préalable (recours gracieux) contre votre décision du 21 août 2019 soumettant à l'évaluation environnementale la réalisation de l'îlot 6.8 du projet d'une école de cinéma et d'une résidence étudiante au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux.

Monsieur le président de l'autorité environnementale,

Par la présente, j'ai l'honneur, conformément aux dispositions de l'article R.122.3 VI du code de l'environnement, de vous saisir d'un recours administratif préalable concernant la décision du 21 août 2019 par laquelle vous avez soumis à évaluation environnementale la réalisation de l'îlot 6.8 du projet d'une école de cinéma et d'une résidence étudiante au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (**pièce n°1**).

Afin que cette décision soit retirée, nous exposons ci-après les éléments complémentaires du projet.

CAMPUS CREATIF 2
140 rue Robert Koch
34080 Montpellier Cedex 4

01- Modalités de prise en compte de l'étude et analyse de sol

La problématique de la pollution des sols est bien prise en compte par le Maître d'Ouvrage.

La parcelle a en effet fait l'objet d'un diagnostic pollution réalisé pour le compte de EPA EURATLANTIQUE. Il s'agit du **rapport d'évaluation de l'état des milieux établi par GINGER BURGEAP en date du 04/10/2019**, sur la base de 8 sondages de reconnaissance de sol et d'analyses des échantillons prélevés (**pièce n°2**). Cette étude a été menée conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 et aux exigences de la norme AFNOR NF X 31-620-2.

Les investigations ont montré pour les remblais présents jusqu'à 0,80 m de profondeur au maximum :

- des teneurs en métaux lourds majoritairement supérieures au bruit de fond, notamment en antimoine, arsenic, cadmium, cuivre, plomb, zinc et mercure,
- le caractère non inerte des remblais superficiels noirs et beige-ocre, présents jusqu'à 0,80 m de profondeur au maximum en cas d'élimination hors site, en raison d'un dépassement du seuil réglementaire des inertes sur le paramètre antimoine sur éluât.

Dans le cadre du projet de construction d'une école Campus Créatif et d'une résidence étudiante dans l'ilot 6.8 de la ZAC, la gestion de la pollution des sols respectera scrupuleusement les recommandations du rapport GINGER BURGEAP cité ci-avant, à savoir :

- évacuation des terres issues des terrassements en déblais (pour création de fondations ou d'ouvrages enterrés ou semi-enterrés) vers une filière adaptée compte tenu du caractère non inerte des matériaux en place,
- création d'une dalle béton sur l'ensemble du bâtiment ou à minima 30 cm de terre végétale saine (cas particulier du patio planté), permettant de s'affranchir de tout risque sanitaire pour les occupants.

02- Modalités de prise en compte du PPRI

La prise en compte du PPRI et DLE (dossier loi sur l'eau) est bien prise en compte par le maître d'ouvrage.

Concernant les impacts de l'opération sur le risque, (**Pièce n°3**), l'opération fait partie du lot 6.4 du DLE (carte p. 117 extrait du DLE) qui est identifié comme « opaque » (opaque signifie « non inondable »), « les rues au droit des ouvertures vers l'intérieur des parcelles ne sont pas inondables ».

Sur ce domaine, aucune précision constructive n'est imposée, ainsi **les impacts de l'ilot sont déjà intégrés dans le DLE de la ZAC.**

Suite à l'analyse du PPRI de 2015 et du dossier Loi sur l'eau, la cote de seuil à respecter est donc la cote de 5.40 NGF pour le projet (**Pièce n°3**).

Le projet respecte bien une cote de seuil de + 5,40 m NGF.

A noter également que conformément à la cartographie définissant les niveaux d'aléas vis-à-vis du risque d'inondation (document DDTM de la Gironde – Carte de novembre 2015), la parcelle est située dans une zone dont l'aléa est défini comme faible, c'est-à-dire avec une hauteur d'eau < 0,50m et une vitesse de propagation < 0,20 m/s.

Certains espaces tels que hall de logements, les entrées secondaires, le local dédié aux ordures ménagères, et le local vélo, sont admis en dessous de la cote de seuil en zone inondable.

Les locaux techniques, contenant des équipements d'alimentation en énergie, télécommunication, transformateurs électriques, ont bien quant à eux un niveau de plancher bas au-dessus de la cote seuil de +5,40 NGF.

Concernant les ascenseurs, nous stipulons bien dans le CCTP les mentions suivantes :

« Inondation en cuvette »

Un système d'asservissement relié à une sonde à flotteur située dans la cuvette devra, en cas d'inondation, assurer :

- l'annulation des appels enregistrés et l'arrêt de la cabine ramenée au niveau de référence portes fermées,
- l'interdiction d'un nouveau départ (un signal lumineux "hors service" apparaîtra sur le boîtier d'appel au R.d.C.),
- le report d'un signal d'alarme spécifique sur le bornier de report d'alarme placé en machinerie.

Pour ces motifs la société CAMPUS CREATIF 2 vous demande de retirer la décision du 21 aout 2019 par laquelle vous avez soumis à évaluation environnementale la réalisation de l'îlot 6.8 du projet d'une école de cinéma et d'une résidence étudiante au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux et, statuant à nouveau, de prendre une décision exemptant cette opération d'étude d'impact au vu des éléments complémentaires fournis.

Je reste à votre disposition pour toute précision que vous souhaiteriez obtenir concernant le présent recours gracieux et vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma très haute considération.

Monsieur Karim Khenissi

Le 14 Octobre 2019

SAS CAMPUS CREATIF 2
140 Rue Robert Koch
34080 MONTPELLIER
RCS Montpellier 851 998 856

PJ :

- Pièce n°1 : décision de l'autorité environnementale en date du 21 aout 2019
- Pièce n°2 : rapport d'évaluation de l'état des milieux établi par GINGER BURGEAP en date du 4 octobre 2019
- Pièce n°3 : Extrait du DLE (dossier Loi sur l'eau fait par l'EPA), et analyse du PPRI faite en date du 3 octobre 2019