



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 construction d'un immeuble de bureaux sur l'îlot 8.6 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)

n° : F-075-19-C-00131

Décision du 15 avril 2020
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-075-19-C-00131 (y compris ses annexes) relatif au projet de construction d'un immeuble de bureaux sur l'îlot 8.6 - Armagnac sud - de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), reçu de GA Promotion, le 11 décembre 2019 et complété le 7 avril 2020 ;

Considérant la nature de l'opération prévue,

- qui consiste, sur une parcelle d'environ 1528 m², à construire un immeuble à vocation de bureaux de neuf étages (RDC +9), sans sous-sol, comprenant des activités tertiaires en rez-de-chaussée (salle de culture physique), d'une hauteur de 36 mètres, d'une capacité d'accueil de 789 personnes ;
- étant précisé que la surface de plancher totale à créer est de 10 267 m², que le bâtiment est implanté sur l'intégralité de la parcelle, ne laissant aucun espace extérieur ;
- étant précisé que ce projet fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Bordeaux Saint-Jean Belcier dont les travaux sont programmés sur 15 ans (2015-2030), porte sur une surface urbaine de 145 hectares (ha) dont 290 000 m² de bureaux et constitue la première partie d'une opération d'intérêt national (OIN) comportant quatre ZAC pour une superficie de 738 ha ;

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

- sur une friche, à l'est des voies ferrées menant à la gare Saint-Jean, à proximité de nouveaux immeubles de bureaux sis rue d'Armagnac, sur un site ayant anciennement accueilli des voies de chemins de fer (1924 à 1996) puis une activité de halle de fret pour la SNCF et sur lequel le bâtiment existant initialement a été rasé ;
- 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, que l'arrêté préfectoral n° SEN/2014/04/28-36 du 14 janvier 2014 délivré au titre de la loi sur l'eau assure le respect des côtes de seuil (5m NGF), l'absence d'impact sur les tiers et l'absence de vulnérabilité de la ZAC ;

- à plus de 700 mètres du site Natura 2000 FR7200700 « *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,

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 ces impacts sont, de manière générale, encadrés par cette étude,
- étant précisé que l'opération consiste en la densification d'une parcelle, dans une zone en mutation urbaine, anthropisée, desservie par les transports en commun et favorisant les circulations douces ;
- étant précisé que le projet s'inscrit dans le respect des engagements environnementaux fixés par l'établissement public d'aménagement (EPA) « Bordeaux Euratlantique » et vise les certifications ou labels environnementaux « BREEAM International New Construction », niveau « very good », le label biosourcé niveau 3, la démarche Label E+C ;
- 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 côte fixée par le PPRI ;
- étant noté que des investigations complémentaires dans le secteur Armagnac et au droit du lot 8.6, réalisées afin de lever des incertitudes sur la qualité des sols notamment au regard de la présence d'hydrocarbures, d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes (BTEX) et de métaux, établissent le constat suivant :
 - présence diffuse et généralisée d'anomalies en arsenic, cadmium, cuivre, plomb, zinc dans les remblais de surface, mercure (teneur notable (jusqu'à 2,53 mg/kg de matière sèche)),
 - présence potentielle de substances volatiles au sein des remblais noirs de surface),
 - présence ponctuelle d'anomalies en arsenic, cadmium, cuivre et sélénium dans les argiles sous-jacentes ;
 - présence d'une zone de contamination (d'environ 780 m²) en hydrocarbures totaux (HCT) C₁₀-C₄₀ et HAP) avec dépassement des seuils d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) dans les remblais et au sein des argiles sous-jacentes ;
 - en ce qui concerne les gaz du sol, présence d'hydrocarbures VC₅-C₁₆, HAP (prépondérance du naphtalène par rapport aux autres composés) et présence de Composés Aromatiques Volatils (CAV) à des teneurs variables ;
- étant noté que plusieurs scénarios de réhabilitation ont été étudiés dans le diagnostic complémentaire et plan de gestion (rapport n°A103581 du 9 mars 2020) ; qu'à l'issue d'un bilan coûts-avantages, le scénario n°3 « *Gestion (par travaux d'excavation et élimination hors site) des terres excavées pour les besoins du projet, tel qu'il est actuellement défini. Il est évalué entre 129 et 176 k€ HT, en fonction de la filière d'acceptation des terres impactées (biocentre ou ISDND)* » a été préconisé pour des raisons de coût ;
- étant noté que les calculs des risques sanitaires ont été menés sur la base des seules données de contamination du sol et des eaux souterraines compte tenu du caractère non représentatif des données de gaz des sols disponibles ;
- étant noté toutefois que l'EQRS précise notamment que « tout changement concernant les caractéristiques environnementales du site (découverte d'une nouvelle source) est susceptible de modifier les résultats de l'étude ; qu'il est nécessaire de vérifier les résultats de la campagne de gaz des sols effectuées en janvier 2020 afin de lever certaines incertitudes liés aux calculs des risques sanitaires et de valider ou non la

possibilité de réalisation d'un bâtiment de plain-pied et qu'une campagne de prélèvements des gaz de sols complémentaires est recommandée dans des conditions météorologiques favorables au dégazage des sols (période printanière ou estivale) afin de réaliser une mise à jour des calculs de risque sanitaire ; qu'en conséquence, une mise à jour des calculs de risques sanitaires devra être réalisée ».

- étant noté en conséquence, que les analyses de gaz de sols étant jugées non représentatives n'ont pas été intégrées à l'EQRS ; que certains dosages ont une limite de détection supérieure à la valeur toxicologique de référence (VTR), ce qui ne permet pas de détecter les substances en concentrations toxiques ; les niveaux de pollution sont supposés inférieurs aux seuils de risque, sans autre précision, ce qui indique que manifestement il n'a pas été tenu compte de l'exposition cumulée à l'ensemble des polluants et que les polluants cancérigènes pour lesquels il n'y a pas de seuil de risque, ont été exclus de l'analyse.

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 immeuble à vocation de bureaux sur l'îlot 8.6 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33) présentée par GA Promotion, n° F-075-19-C-00131, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, soumise à évaluation environnementale. L'étude d'impact de la ZAC devra être actualisée. Les objectifs spécifiques poursuivis par la demande d'actualisation visant à compléter l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. L'actualisation portera sur une mise à jour des calculs de risques sanitaires du lot 8.6. ; elle établira si les niveaux de pollution sont effectivement inférieurs aux seuils de risque et prendra notamment en compte l'exposition cumulée à l'ensemble des polluants notamment cancérigènes.

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 15 avril 2020,

Le président de la formation d'Autorité environnementale
du Conseil Général de l'environnement et du
développement durable



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