



Autorité environnementale

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

**Décision d'Autorité environnementale, après
examen au cas par cas, sur la construction d'un
ensemble immobilier lot 8.3 D Tribequa de la ZAC
Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)**

n° : F -075-20-C-0055

Décision du 2 juin 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-075-20-C-0055 (y compris ses annexes) relatif à la construction d'un ensemble immobilier lot 8.3 D Tribequa de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), reçu complet de la SNC Bordeaux Tribequa le 13 mai 2020 ;

Considérant la nature de l'opération,

- qui consiste, sur une parcelle d'environ un hectare, à construire un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 23 200 m² comprenant cinq immeubles avec un centre de congrès d'environ 2 700 m² permettant d'accueillir jusqu'à 1 800 personnes, comprenant salles de commissions, d'exposition, bureaux et un amphithéâtre, et 15 910 m² de logements comprenant 88 logements en accession sociale et 114 logements en accession, l'ensemble étant composé d'un socle commun de 8,5 mètres de hauteur (accueillant dans son épaisseur 190 stationnements sur trois niveaux RDC, RDC haut et R+1) ceinturé de halls et locaux vélos (493 m²), d'un entresol, d'un podium à 17 mètres de hauteur et d'émergences culminant en R+10, et de 2 500 m² de jardins collectifs en R+2,
- étant précisé que cette opération fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Bordeaux Saint-Jean Belcier dont les travaux ont été programmés sur 15 ans (2015-2030), qui porte sur une surface urbaine de 145 hectares et constitue la première partie d'une opération d'intérêt national (OIN) comportant quatre ZAC sur une superficie totale de 738 ha, et que les parcelles limitrophes du futur ensemble immobilier seront aménagées en espaces publics ;

Considérant la localisation de l'opération,

- sur la commune de Bordeaux (33),
- dans un quartier que la présence de la gare Saint-Jean, de la ligne C du tramway, et d'un réseau de modes actifs de déplacement rendent accessible et multimodal,
- à proximité de la rue et de la place d'Armagnac, classées en voie de catégorie 4 (bande de 30 m affectée par le bruit), qui supportent un trafic de plus de 15 000 véhicules par jour,

- sur des espaces déjà artificialisés, comprenant les friches constituées du bâtiment désaffecté du tri postal et d'anciennes voies de garage ferroviaire,
- sur des sols pollués sur la majorité du site, en certains endroits de manière importante avec des dépassements des seuils caractérisant les matériaux inertes et non dangereux, avec des prélèvements d'eau souterraine montrant la présence de produits « polluants purs en phases surnageantes et plongeantes, avec de très fortes odeurs et une couleur brune », avec un site Basias sur le site et deux autres à proximité, avec des mesures montrant essentiellement la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de polluants de la famille des benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX), d'hydrocarbures (en particulier de la créosote) et de composés organo-halogénés volatils (COVH), et avec des remblais comportant des métaux (arsenic, cadmium, cuivre, mercure, plomb, zinc),
- les concentrations de polluants mesurés atteignant des valeurs très élevées avec l'existence d'une vaste pollution occupant la quasi-totalité du lot 8.3 D avec des teneurs allant jusqu'à 39 g/kg en HAP, 64 g/kg en hydrocarbures et 21 g/kg en BTEX, pollution source de « forts impacts »,
- la pollution souterraine conduisant à des présences de polluants dans l'air ambiant intérieur (benzène, anthracène, phénanthrène, naphthalène, toluène, xylènes, et autres HAP) comme extérieur, avec des teneurs de polluants volatils atteignant jusqu'à 25 mg/m³ et de « fortes odeurs » signalées,
- en zone jaune du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'agglomération bordelaise approuvé le 7 juillet 2005, qui correspond à une zone non inondable en cas d'événement de référence centennal mais inondable en cas d'événement exceptionnel, et dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (la sensibilité à ce risque sur le périmètre de la ZAC Saint-Jean Belcier étant très importante),
- en limite sud de la zone d'attention patrimoniale du secteur inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco de l'ensemble urbain de Bordeaux,
- à environ 500 m du monument historique inscrit le plus proche : « Gare et halle métallique Bordeaux Saint-Jean »,
- à environ de 700 m 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 ;

Étant précisé que la ZAC de Bordeaux Saint-Jean Belcier a fait l'objet des études d'impact et des avis de l'Ae susvisés, que ces impacts sont, de manière générale, encadrés par cette étude et que l'opération s'inscrit dans le respect des engagements environnementaux fixés par l'établissement public d'aménagement (EPA) « Bordeaux Euratlantique » sur la ZAC,

Considérant les autres impacts, spécifiques à l'opération présentée, sur le milieu et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de l'opération sur l'environnement et la santé humaine, et notamment,

- l'organisation du chantier en appliquant les mesures usuelles et réglementaires de bonne tenue de chantier, et en suivant une démarche à faibles nuisances pour la gestion des déchets et rejets de chantier et la limitation des nuisances vis-à-vis de l'environnement et des riverains,
- la certification NF HQE 9* visée pour les logements, permettant de réduire les impacts liés aux travaux et au fonctionnement de ces logements,
- la prise en compte des contraintes constructives réglementaires découlant du classement du terrain en zone jaune du PPRI,
- la prise en compte de la construction (dans une autre opération) de bâtiments entre les voies ferrées (situées à 400 m) et l'îlot 8.3 Tribequa, qui atténuera les nuisances acoustiques ferroviaires prévisibles, sans que le respect des seuils réglementaires soit démontré par le dossier,
- le raccordement de l'ensemble immobilier au réseau de chaleur et de froid urbain réalisé à l'échelle de la ZAC Saint-Jean Belcier, permettant de réduire globalement les impacts liés aux consommations d'énergie,
- la réutilisation de matériaux « *autant que possible* », avec en particulier la construction du centre de congrès dans une partie préservée de l'ancien bâtiment de tri postal,
- les mesures envisagées pour réduire la pollution des sols et ses impacts :
 - la réalisation en 2017 et 2018 d'un pilote de démonstration sur site visant à évaluer la possibilité de dépolluer les terres par traitement thermique, montrant que la présence d'eaux souterraines limite la part des HAP pouvant être dégradés par cette technique, les résultats

détaillés n'étant toutefois pas joints au dossier présenté qui conclut sur ce point que la réalisation d'investigations complémentaires sur les sols et les eaux souterraines est recommandée, tout comme le développement de la réflexion sur des solutions de gestion des impacts sur le site,

- la mise en place d'un plan de gestion des terres polluées qui devrait reposer sur une évaluation quantitative du risque sanitaire (EQRS) « *préconisée* » pour statuer sur l'acceptabilité des moyens mis en œuvre et pour mettre en évidence la compatibilité des usages découlant de l'opération avec l'état du site dépollué, le plan envisageant :
 - l'export des remblais inertes et des déblais de pieux vers les filières de stockage adaptées,
 - l'interdiction de réaliser des affouillements avec export de terres sans contrôle préalable,
 - l'écêtement des pollutions les plus fortes (à une valeur maximale non arrêtée à ce stade, « la maîtrise d'œuvre semble s'orienter vers [...] l'écêtement à 500 mg/kg en HAP », ce qui devrait permettre « également l'écêtement des plus fortes teneurs en hydrocarbures et BTEX », sans plus de précision) avec export des terres pour traitement ou stockage ou traitement par désorption thermique (en particulier pour la partie créosotée du bâtiment de tri postal conservée) seule solution techniquement pertinente selon le dossier,
 - le traitement spécifique des venues potentielles d'eau en phase chantier,
- la mise en place d'un vide ventilé après purge des matériaux les plus impactés qui sont des sources d'émissions de polluants, solution « *à privilégier* » selon le dossier, lequel précise que les modalités de sa mise en place restent à définir, que certains locaux ne pouvant être sur vide ventilé, ils seront avec façades grillagées sur l'extérieur (notamment les locaux techniques, vélos et halls), tout en soulignant que les murs des parkings seront pleins,
- l'absence de végétation en pleine terre, les parties végétalisées étant réalisées sur dalle, ce principe souffrant toutefois par exception de la plantation en pleine terre de quatre arbres dont les sols des fosses seront purgés avec mise en place d'une membrane résistante aux pollutions pour éviter les éventuels suintements de produits vers les fosses d'arbre tout en permettant le drainage des eaux,
- un dispositif de surveillance de la qualité de l'air ambiant en rez-de-chaussée des bâtiments qui « *pourrait* » être mis en place,
- étant souligné que l'EQRS est annoncée dans le dossier mais ne semble pas réalisée à ce stade, alors qu'il s'agit d'un élément majeur et déterminant pour valider, ajuster ou invalider les choix proposés, en particulier la programmation, et définir un projet qui respecte les seuils de polluants à ne pas dépasser pour les habitants et usagers et le suivi précis à mettre en place, ainsi que les dispositions à prendre pour garder la mémoire de l'éventuelle pollution résiduelle et éviter les expositions sur le long terme notamment par des restrictions d'usage à « conserver dans les documents d'urbanisme », de tels éléments étant constitutifs du projet (mais non décrits),
- étant souligné que l'opération est mitoyenne d'autres constructions ayant un impact constaté sur les pollutions des sols, les polluants étant remobilisés lors des rabattements de nappe, affouillements, et autres travaux pouvant mettre en communication des aquifères entre eux et avec la surface, ce qui témoigne du nécessaire approfondissement de l'étude d'impact sur les impacts cumulés et les interactions des opérations constitutives de la ZAC entre elles, au moins pour l'opération envisagée sur le lot 8.3 et les lots adjacents,
- étant tenu compte que les impacts correspondant à la pollution des sols sont réduits (par rapport à d'autres aménagements possibles) par la conception de l'ensemble immobilier avec des usages de parkings en RDC, RDC haut et R+1,
- l'impact prévisible du fonctionnement du centre des congrès sur les déplacements, le dossier n'apportant pas de démonstration de la capacité à y répondre, dans le contexte global de la ZAC, des différents modes de transport (voire des capacités de stationnement) qui existent ou sont projetés,
- étant tenu compte du fait que l'opération n'engendre pas d'impact supplémentaire par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier pour les prélèvements d'eau et la biodiversité ;

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 ensemble immobilier lot 8.3 D Tribequa de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), présentée par la SNC Bordeaux Tribequa, n° F-075-20-C-0055, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Saint-Jean Belcier, soumise à évaluation environnementale.

L'étude d'impact de la ZAC doit être actualisée en procédant à une évaluation des incidences dans le périmètre de l'opération et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.

Les objectifs spécifiques poursuivis par cette actualisation visent à compléter et préciser l'évaluation environnementale du projet et sont explicités dans la motivation de la présente décision. L'actualisation portera en particulier sur :

- la justification des caractéristiques spécifiques de l'opération (y compris la localisation et la programmation) par la présentation des solutions de substitution qui ont été examinées, des raisons du choix effectué et de la comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine de ces solutions,
- l'étude détaillée des impacts de l'opération sur les pollutions (mobilité des polluants et exposition des populations et de l'environnement sur le site de l'opération et sur les zones potentiellement affectées directement et indirectement par les opérations, y compris en aval hydraulique et sur les sites de traitement et de stockage), l'étude d'impact devant démontrer le respect de la réglementation en la matière et proposer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation aux impacts résiduels,
- l'analyse de l'environnement sonore prévisible des habitations, en particulier en cumulant le bruit des infrastructures ferroviaires, routières, et du centre des congrès, et la démonstration du respect des seuils réglementaires dans les habitations et éventuels établissements sensibles,
- l'analyse de l'impact de la création du centre des congrès sur les déplacements et la justification du dimensionnement des infrastructures existantes ou en projet,
- l'évaluation des interactions et des combinaisons entre les effets des opérations constitutives du projet de ZAC, en particulier concernant la diffusion des pollutions des sols, afin que les incidences du projet soient évaluées dans leur globalité ;

Ces objectifs spécifiques s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

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 2 juin 2020,

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe LEDENVIC', with a long horizontal stroke extending to the right.

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