



**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 conversion  
d’entrepôts en bâtiments d’habitation sur la  
commune de Floirac (33)**

**F -075-20-C-0140**

**Décision du 9 décembre 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 le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

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 d'autorité environnementale SEEIDD-IDPP2 - 15-03-142 du 27 mars 2015 relatif au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel dans le département de la Gironde ;

Vu l'avis d'autorité environnementale SEEIDD - 16-11-586 du 16 novembre 2016 relatif aux travaux de la ZAC Garonne Eiffel à Bordeaux/Floirac (33) ;

Vu l'avis d'autorité environnementale 18018-SEEIDD-IDPP2 - 18-02-086 du 19 mars 2018 relatif au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Garonne Eiffel » de l'établissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique (33) ;

Vu le mémoire de mai 2018 en réponse à l'avis d'autorité environnementale SEEIDD - 16-11-586 du 16 novembre 2016 susmentionné ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-075-20-C-0140 (y compris ses annexes) relatif à la conversion d'entrepôts en bâtiments d'habitation sur la commune de Floirac (33), présenté par la SCI Colbert Invest, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 18 novembre 2020 ;

**Considérant la nature du projet,**

- qui consiste à démolir deux entrepôts et à aménager trois îlots d'habitations de six étages et une partie de parc urbain,
- qui porte sur une superficie totale de 19 798 m<sup>2</sup>, plus de un hectare concernant le parc urbain,
- qui conduit à créer 211 logements et des parkings en rez-de-chaussée et sur un sous-sol,
- dont la réalisation pourra nécessiter un rabattement de nappe en phase travaux,
- étant précisé que cette opération fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel qui porte sur 126 ha et vise, selon le dossier, à relocaliser les entreprises, améliorer l'attractivité de Bordeaux métropole, offrir des quartiers agréables à vivre et faire une place à la nature en ville,
- qui induira la modification des voiries, avec la création de nouvelles dessertes, pistes cyclables et prolongement de la ligne de tram, ces opérations étant réalisées dans le cadre de la ZAC dont l'opérateur est l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique dans le cadre d'une opération d'intérêt national ;

#### **Considérant la localisation du projet,**

- sur la commune de Floirac (Gironde),
- dans un secteur déjà artificialisé,
- à environ de 630 m du site Natura 2000 FR7200700 « la Garonne » (zone spéciale de conservation),
- dans une zone de répartition des eaux,
- dans une commune couverte par un plan de prévention du risque d'inondation ;

#### **Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences, et notamment :**

- l'absence de consommation d'espace naturel ou agricole,
- les bâtiments d'habitation seront construits à proximité (environ 150 m pour le plus proche) d'importantes infrastructures de transport existantes (avenue du 11 novembre 1918 et lignes ferroviaires), sources de bruit et de pollutions dont les effets et mesures d'évitement, réduction ou compensation éventuellement nécessaires ne sont pas mentionnés,
- étant précisé que, selon le formulaire susvisé :
  - l'analyse des impacts et mesures du projet sur l'eau et concernant le risque d'inondation ont été produits dans le cadre d'une autorisation délivrée le 12 juin 2014 au titre de la « loi sur l'eau »,
  - l'aménagement du parc urbain réalisé dans le cadre de l'opération s'intégrera dans le Parc Eiffel, d'une surface de 10 ha, qui participera à la reconstitution d'un corridor écologique entre les coteaux de Floirac et la Garonne,
  - les incidences cumulées entre cette opération et les autres constitutives du projet de ZAC ont été évaluées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, celle-ci comprenant des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser,
- étant tenu compte de l'engagement du pétitionnaire à prendre des mesures de diminution de la pollution lumineuse, de réduction des impacts sur les amphibiens, et de réduction de la propagation des espèces exotiques envahissantes ;

**Relevant le fait que** les avis d'autorité environnementale susvisés et le mémoire de mai 2018 en réponse à l'avis d'autorité environnementale SEEIDD - 16-11-586 du 16 novembre 2016, qui constituent des éléments de l'évaluation environnementale de la ZAC Garonne Eiffel, font apparaître des différences substantielles avec l'opération présentée et son emprise, en particulier le fait que :

- le plan masse de l'opération a changé, ce que le formulaire susmentionné n'évoque pas,
- la partie des emprises de l'opération destinée aux logements correspondait (selon le mémoire en réponse susvisé) à des espaces verts structurants et à l'aménagement de la « zone humide compensatoire Deschamps », ce que le formulaire susmentionné n'évoque pas,
- l'exposition, selon le mémoire en réponse susvisé, du site de la ZAC à des pollutions historiques des sols (présence de remblais et de spots de pollution) et des eaux souterraines, avec la présence généralisée de pollution par des métaux toxiques et des hydrocarbures aromatiques polycycliques « qui forme une contrainte de masse à l'échelle de la ZAC », et la présence de pollutions spécifiques (spots de pollution concentrée), cette situation ayant conduit à adopter une stratégie globale de gestion des sites pollués dont le formulaire susmentionné ne dit rien, alors que l'un des bâtiments à démolir apparaît comme ayant été l'objet d'une occupation industrielle (« SBED »), ce que le formulaire susmentionné n'évoque pas ;

#### **Concluant que :**

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive n° 2014/52/UE susvisée du 16 avril 2014 susvisée n'est pas démontrée ;

## 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 conversion d'entrepôts en bâtiments d'habitation sur la commune de Floirac (33), présentée par la SCI Colbert Invest, n° F-075-20-C-0140, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Garonne Eiffel, 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 mise à jour de l'étude d'impact avec le plan masse de l'opération,
- la mise à jour de l'étude d'impact sur les zones humides compensatoires à réaliser dans le cadre de la ZAC et la démonstration de leur suffisance à cette échelle,
- l'analyse de l'environnement sonore prévisible des habitations, en particulier en cumulant le bruit des infrastructures ferroviaires et routières, et la démonstration du respect des seuils réglementaires dans les habitations et éventuels établissements sensibles,
- l'étude détaillée des impacts de l'opération en matière de pollutions des sols (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, en tenant compte le cas échéant des rabattements de nappe, particulièrement en aval hydraulique et sur les sites nécessaires à la tenue du chantier), 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, afin de garantir l'innocuité du projet en matière de santé humaine,
- l'étude détaillée en matière d'exposition au bruit et à la pollution de l'air des populations actuelles et futures sur le site et dans ses environs,
- 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'évaluation des interactions et des combinaisons entre les effets des opérations constitutives du projet de ZAC, en particulier concernant la pollution des sols et la pollution de l'air, 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 9 décembre 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 '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  
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