



**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 de 138 logements en R+9 et de parkings dans la ZAC Garonne Eiffel (33)**

**Décision du 23 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-0149 (y compris ses annexes) relatif à la construction de 138 logements en R+9 et de parkings dans la ZAC Garonne Eiffel (33), présenté par Vealis Développement, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 26 novembre 2020 ;

**Considérant la nature du projet,**

- qui consiste en la construction de 138 logements en R+9 et de places de stationnement en rez-de-chaussée, sur un terrain de 5 085 m<sup>2</sup> dont 4 424 m<sup>2</sup> seront bâtis,
- qui crée 10 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- étant précisé que cette opération s'inscrit dans l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique et fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel qui porte sur 128 ha et vise, selon le dossier, à augmenter la constructibilité du secteur, à renforcer la production de logements et à créer de nouveaux quartiers entre fleuve et coteaux,

**Considérant la localisation du projet,**

- sur la commune de Bordeaux (Gironde),
- en contexte urbanisé, dans un secteur rudéral actuellement en friche en partie conquise par des espèces exotiques envahissantes ainsi que par un cortège d'insectes et d'oiseaux dont les enjeux sont qualifiés de « moyen »,
- à proximité immédiate d'une zone humide de 6 570 m<sup>2</sup>,
- à environ 100 m du boulevard Joliot Curie et 250 m d'un faisceau ferroviaire à 2x2 voies,

- sur un site occupé autrefois par des activités ferroviaires,
- à proximité de sites référencés dans les bases de données recensant l'historique des activités et industries polluantes et l'existence de sites ou sols pollués nécessitant une action préventive ou curative,
- à environ de 300 m du site Natura 2000 FR7200700 « la Garonne » (zone spéciale de conservation),
- dans une commune couverte par un plan de prévention du risque d'inondation, en zone rouge hachurée bleue avec liseré rouge, ce qui correspond à des zones recevant jusqu'à un mètre d'eau lors d'un événement centennal et plus d'un mètre lors d'un événement exceptionnel, cette situation impliquant de respecter des prescriptions constructives particulières pour urbaniser les parcelles ;

**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 :**

- la réalisation de 22 sondages pour évaluer la pollution au droit du projet, montrant un caractère faiblement pollué des matériaux, avec toutefois cinq sondages présentant des caractéristiques de matériaux non inertes en raison de pollutions par de l'antimoine et par des fluorures,
- la gestion de la pollution potentielle des sols par des mesures simples de gestion des terres excavées en l'absence de pollutions concentrées, un bureau d'études spécialisé intervenant en assistance pendant les terrassements, et le sol étant recouvert par au moins 30 cm de terre végétale au droit des espaces verts,
- le fait que les socles des bâtiments seront « poreux pour l'hydraulique »,
- le traitement des espèces exotiques envahissantes de manière à les éradiquer et à ne pas les transférer sur d'autres sites,
- l'installation de nichoirs pour accueillir des oiseaux, des chauves-souris et des insectes,
- l'évaluation des incidences cumulées entre cette opération et les autres constitutives du projet de ZAC dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, celle-ci comprenant des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser,
- l'engagement du pétitionnaire à prendre des mesures de diminution de la pollution lumineuse et à traiter les déchets selon les filières réglementaires ;

**Concluant que :**

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, la construction de 138 logements en R+9 et de parkings dans la ZAC Garonne Eiffel est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive susvisée n°2014/52/UE du 16 avril 2014 ;

**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 construction de 138 logements en R+9 et de parkings dans la ZAC Garonne Eiffel (33), présentée par Vealis Développement, n° F-075-20-C-0149, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Garonne Eiffel, soumise à évaluation environnementale.

L'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC 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.

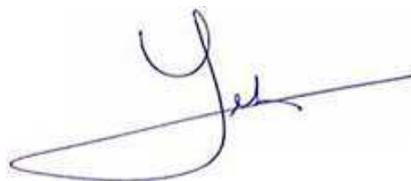
Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

## 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 23 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 '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  
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