



## **Autorité environnementale**

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

[www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr)

**Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur le projet de « Construction d'un programme immobilier tertiaire (commerces, activités, hôtel et bureaux) Quai de Paludate – ZAC Saint-Jean Belcier – Bordeaux (33) »**

**n° : F – 072-14-C-0021**

**Décision du 18 mars 2014**  
**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, 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 modifié n° 2008-679 du 9 juillet 2008 relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du 7 mai 2012 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision prise par la formation d'Autorité environnementale du conseil général de l'Environnement et du Développement durable dans sa réunion du 25 avril 2012 portant délégations pour la mise en œuvre de l'article R. 122-3 du code de l'environnement (examen au « cas par cas ») ;

Vu l'avis délibéré 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 ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2012-20 du 13 juin 2012 sur le projet de création de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2013-89 du 9 octobre 2013 sur la réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier (33) ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-072-14-C-0021 (y compris ses annexes) relatif au dossier de « Construction d'un programme immobilier tertiaire (commerces, activités, hôtel et bureaux) Quai de Paludate - ZAC Saint-Jean Belcier - Bordeaux (33) », reçu complet d'Eiffage Immobilier Atlantique le 20 février 2014 ;

La ministre chargée de la santé ayant été consultée par courrier en date du 25 février 2014 ;

**Considérant :**

- **la nature du projet**, qui consiste en la réhabilitation d'une ancienne halle d'abattoir (Debat-Ponsan) en locaux d'activités et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol, et en la construction d'un nouveau bâtiment pour des commerces, des bureaux et un hôtel en R+8 avec un parking en sous-sol de 160 places,

qui s'inscrit dans le cadre du programme d'opérations à réalisation échelonnée dans le temps de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33),

étant précisé que le projet relève de la rubrique 36° du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui soumet les travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- à étude d'impact systématique lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>,

- à examen au cas par cas lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>,

étant précisé que le projet concerne la création d'un bâtiment sur une surface de plancher de 16 500 m<sup>2</sup> et la réhabilitation d'une ancienne halle pour une surface de plancher de 4 500 m<sup>2</sup>, l'ensemble du projet occupant une emprise foncière totale de 10 306 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol de 7 765 m<sup>2</sup> utilisés par les constructions,

étant précisé que les travaux doivent se dérouler sur 30 mois du second trimestre 2015 au dernier trimestre 2017 ;

- **la localisation du projet**, dans un secteur déjà urbanisé, au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier dans le périmètre de l'opération d'intérêt national « Bordeaux-Euratlantique », sur le site des anciens abattoirs de Bordeaux, sur les quais de la Garonne,

en zone jaune du plan de prévention du risque inondation en vigueur,

dans la zone tampon d'un secteur classé au patrimoine mondial de l'UNESCO,

à proximité des monuments historiques « Pont ferroviaire de Bordeaux » (PA33000110) et « Gare et halle métallique Bordeaux Saint-Jean » (PA00083187),

à proximité de « La Garonne » (à plus de 50 mètres des berges), site Natura 2000 (SIC) n°FR7200700,

le site d'implantation du projet étant concerné par des pollutions en métaux et en hydrocarbures et HAP ;

- **l'absence d'impacts notables du projet sur le milieu et la santé humaine**, compte tenu :

- de la collecte des eaux pluviales pour rejet dans le réseau public de la CUB,

- de l'engagement du pétitionnaire à consulter l'architecte des bâtiments de France sur le projet et à appliquer une charte de chantier propre et à faible impact environnemental,

- de l'engagement du pétitionnaire à respecter les prescriptions issues de l'étude d'impact portant sur la ZAC Saint-Jean Belcier,

- de la prise en compte des enjeux sur l'eau et les milieux aquatiques dans le cadre des procédures spécifiques au titre de la loi sur l'eau, le projet devant être conforme au dossier d'autorisation loi sur l'eau de la ZAC Saint-Jean Belcier et au PPRI en vigueur, et complété par un dossier spécifique au titre de la loi sur l'eau dans l'hypothèse où des pompages seraient nécessaires pour la réalisation des fondations,

- de l'étude des incidences Natura 2000 dans le cadre du dossier loi sur l'eau de la ZAC Saint-Jean Belcier qui conclut à l'absence d'incidence du projet de ZAC sur le site « La Garonne », les précautions prévues dans le cadre de ce dossier devant être respectées dans le cadre du présent projet,

- du fait que les autres impacts du projet ont été analysés dans l'étude d'impact et la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC Saint-Jean Belcier ;

## 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 pétitionnaire, le projet de « Construction d'un programme immobilier tertiaire (commerces, activités, hôtel et bureaux) Quai de Paludate - ZAC Saint-Jean Belcier - Bordeaux (33) », présenté par Eiffage Immobilier Atlantique, n° F-072-14-C-0021, n'est pas soumis à étude d'impact.

## 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 18 mars 2014,

Le président de l'Autorité environnementale  
du conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable.



Philippe LEDENVIC

### Voies et délais de recours

Les recours gracieux ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire en cas de décision imposant la réalisation d'une étude d'impact. Le recours administratif gracieux doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale  
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie  
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable  
Autorité environnementale  
Tour Pascal B  
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux. Il doit être adressé au :

Tribunal administratif de Paris  
7 rue de Jouy  
75181 Paris CEDEX 04