



**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 à usage de bureaux rue de la Seiglière dans la ZAC Saint-Jean Belcier (33)**

**n° : F -075-21-C-0033**

**Décision du 13 avril 2021**  
**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 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-075-21-C-0033 (y compris ses annexes) relatif à la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux rue de la Seiglière dans la ZAC Saint-Jean Belcier (33), présentée par Vinci Immobilier Grand Ouest, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 12 mars 2021 ;

**Considérant la nature du projet,**

- qui consiste en la construction sur des parcelles de 6 800 m<sup>2</sup> d'un ensemble immobilier comprenant deux immeubles (18 m de haut) à usage principal de bureaux, une activité logistique et tertiaire étant prévue en rez-de-chaussée, et d'un parking de 214 places sur deux niveaux de sous-sols,
- qui crée près de 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont environ 2 400 m<sup>2</sup> dédiés aux activités logistiques et tertiaire offrant des activités complémentaires à celles du Marché d'intérêt national (MIN) voisin,
- qui nécessite la démolition d'une dalle existante, ainsi que des rabattements de nappe en phase chantier (la nécessité de pompages en phase d'exploitation n'est pas précisée) pour abaisser son niveau de l'ordre de 6 m (chantier avec paroi périphérique) au moyen de pompages de 4 à 6 m<sup>3</sup>/h augmentés en pointe à 10 à 15 m<sup>3</sup>/h,
- qui doit conduire à terme à rétrocéder au domaine public un espace pour réaliser une future voie publique nouvelle entre les deux îlots et pour agrandir la rue de la Seiglière,
- 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 ;

**Considérant la localisation du projet,**

- sur la commune de Bordeaux (Gironde),

- en contexte urbanisé, sur une friche colonisée par des espèces exotiques envahissantes et largement couverte par une dalle béton, des voiries et des stationnements,
- dans un quartier que la présence de la gare Saint-Jean, des lignes C et D du tramway, de futurs arrêts TCSP/BHNS et d'un réseau de modes actifs de déplacement rendent accessible et multimodal,
- mitoyen d'une école,
- dans la zone tampon du secteur inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco de l'ensemble urbain de Bordeaux,
- dans le périmètre de protection du monument historique inscrit le plus proche : « Gare et halle métallique Bordeaux Saint-Jean »,
- à 330 m du site Natura 2000 FR7200700 « la Garonne » (zone spéciale de conservation),
- sur un site référencé dans la base BASIAS, occupé autrefois par des hangars industriels accueillant la fabrication de produits chimiques, des dépôts d'essence de térébenthine et de colophane, le site a aussi été une installation classée pour la protection de l'environnement pour une activité de dépôt de produits agropharmaceutiques et de charcuterie, un incendie a eu lieu et les bâtiments ont été détruits,
- au droit de zones chargées en hydrocarbures et en terpènes,
- 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),
- sur des parcelles où la nappe se situe à moins de 2 m de profondeur,
- en zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins ;

**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'engagement du pétitionnaire à viser les certifications HQE Bâtiment durable, BREEAM et Biodiversity,
- le respect du règlement de chantier à faibles nuisances,
- le recours à un mode de construction en structure bois pour réduire l'empreinte carbone du projet,
- la réalisation « dans la mesure du possible » des travaux sur les fondations profondes pendant les vacances scolaires ou le mercredi, ce qui semble peu réaliste sans plus de précisions sur l'organisation du chantier,
- l'évacuation des terres polluées en décharge spécialisée,
- l'engagement du pétitionnaire à prendre des mesures de diminution de la pollution lumineuse et à traiter les déchets selon les filières réglementaires,
- l'engagement d'investigations sur les sols pour en estimer les niveaux de pollution, ces études ayant débuté et été suspendues sur le volet « investigations sur les sols », sans que le dossier en explique la raison,
- les premiers résultats de ces études montrent des concentrations d'hydrocarbure dans les sols de plus de 9 g/kg de matière sèche, ce qui est très élevé, certains sondages atteignant ponctuellement 17 g/kg d'hydrocarbures dans les sols, 15 mg/kg de benzène et toluène, ainsi que des concentrations importantes de gaz d'hydrocarbures dans les sols, la présence de pollutions organoleptiques dans les sols et de dépassements des valeurs de référence pour le cuivre, le zinc, l'arsenic, le cadmium, le mercure et le plomb, et la présence de chrome, zinc et arsenic dans les eaux,
- ces éléments montrent la nécessité, selon le dossier, de mise en œuvre d'actions spécifiques éliminant les sources de pollution, appliquant des solutions de gestion adaptées pour la maîtrise des risques sanitaires, et concluent à la nécessité d'investigations plus poussées pour statuer sur les possibles transferts de pollution depuis les sols vers les eaux souterraines, de réalisation d'une évaluation de la qualité environnementale des milieux avec un programme d'investigations suffisant pour circonscrire la source de pollution déjà mise en évidence, et de réalisation d'un plan de gestion pour un changement d'usage tel qu'induit par le projet,
- la pollution souterraine conduit à des risques spécifiques à évaluer selon les caractéristiques de l'aménagement, et les mesures de gestion prises à court et long terme : risque de présence de polluants dans l'air ambiant intérieur comme extérieur, d'émission de poussières polluées, d'ingestion de

polluants en cas d'ingestion de végétaux cultivés sur le site ou d'ingestion de sol ou de poussières (notamment en cas de présence de jeux pour enfants), d'inhalation ou d'ingestion de polluants diffusés dans l'eau,

- des incidences cumulées entre cette opération et les autres constitutives du projet de ZAC sont possibles et à évaluer, tout comme des transferts de polluants dans l'eau ou dans les sols voisins en raison des rabattements de nappe induisant une circulation d'eau dans les sols,
- étant pris en compte l'engagement du maître d'ouvrage de la ZAC d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC au printemps 2021, tout en soulignant que le projet présenté ne peut être autorisé sans une évaluation précise de ses incidences étant donné les risques environnementaux et sanitaires qu'il comporte ;

#### **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 d'un ensemble immobilier à usage de bureaux rue de la Seiglière dans la ZAC Saint-Jean Belcier (33) 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 d'un ensemble immobilier à usage de bureaux rue de la Seiglière dans la ZAC Saint-Jean Belcier (33), présentée par Vinci Immobilier Grand Ouest, n° F-075-21-C-0033, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Saint-Jean Belcier, soumise à évaluation environnementale.

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

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 réalisation de parkings souterrains) 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 incidences 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 l'école mitoyenne et l'aval hydraulique), tant en fonctionnement normal qu'en cas d'inondation, l'étude d'impact devant définir un plan de gestion suffisant pour démontrer le respect de la réglementation en la matière et proposer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation aux impacts résiduels,
- 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 dans les eaux, les sols et l'air, afin que les incidences du projet soient évaluées dans leur globalité.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-20 du code de l'environnement.

## Article 2

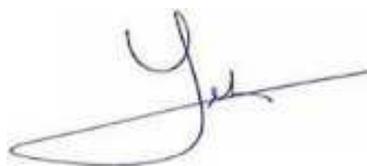
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

## 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 13 avril 2021,

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