



**Autorité environnementale**

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

**Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur le projet de construction d'un bâtiment de bureaux et d'activités « Îlot Mareyeurs » dans la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)**

**n° : F-075-21-C-0042**

Décision n° F-075-21-C-0042 en date du 27 mai 2021

**Décision du 27 mai 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 (Ae),

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 la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-075-21-C-0042, présentée par la société IP3M, relative à la construction des bâtiments de bureaux et d'activités « Îlot Mareyeurs » dans la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 28 avril 2021.

**Considérant la nature de l'opération,**

- l'opération consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 11 887 m<sup>2</sup>, d'une hauteur de 31,6 m, comprenant :
  - o un rez-de-chaussée destiné à accueillir des locaux d'activités en lien avec le marché d'intérêt national (MIN), des halls et des locaux techniques,
  - o sept niveaux dédiés à des bureaux,
  - o un parking souterrain de 120 places,
- le rez-de-chaussée est situé à la côte + 5,40 m NGF et le niveau de sous-sol à la côte + 1,90 m NGF,
- le bâtiment, sera construit sur une parcelle de 4 391 m<sup>2</sup> après démolition d'un bâtiment existant en R+1, à caractère industriel, d'une emprise au sol de 2 900 m<sup>2</sup>,

**Considérant la localisation de l'opération,**

- à 1,7 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « Coteaux de Lormont, Cénon et Floirac » (identifiant n° 720020119),
- à 250 m du site Natura 2000 « La Garonne » (identifiant n° FR7200700) au titre de la directive « habitat-faune-flore » 92/43/CEE,
- dans la zone tampon du site « Bordeaux Port de la Lune » inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco,
- en zone jaune (champ d'expansion de la crue exceptionnelle au-delà du champ d'expansion de la crue centennale) et localement en zone rouge (zone de précaution de 50 m à l'arrière des endiguements existants) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en vigueur, étant noté :
  - o que le PPRI a fait l'objet d'un porter-à-connaissance en 2016 caractérisant la zone du projet comme étant exposée à un aléa faible,

- et que le PPRI est en cours de révision,
- le site est anthropisé et imperméabilisé dans sa quasi-totalité,
- l'analyse des sols a mis en évidence :
  - la présence de métaux lourds (dont du mercure) et dans une moindre mesure, de naphthalène,
  - le caractère non inerte des remblais argileux gris noirs, des remblais sablo-argileux noirs et des remblais sableux,
  - un faible impact en arsenic et en plomb pour les eaux souterraines au droit des lots voisins ;

**Considérant les incidences prévisibles de l'opération sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :**

- le projet respecte les côtes de sécurité fixés par le PPRI et dans le porter-à-connaissance de 2016 relatif aux risques d'inondation, il est également compatible avec le projet de révision du PPRI qui a fait l'objet d'une consultation publique du 15 mars au 30 avril 2021,
- le sous-sol sera réalisé en béton et cuvelé, sa réalisation nécessitera la mise en place de pompes de relevage pour épuiser le fond de fouille des niveaux aquifères de la nappe des remblais, les eaux seront évacuées vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales,
- les travaux nécessiteront un rabattement de nappe ponctuel sur une durée de 6 mois, le volume d'exhaure total est estimé à 32 000 m<sup>3</sup>,
- conformément aux recommandations du diagnostic environnemental du milieu souterrain, un décanteur sera mis en place lors de la phase travaux avant le rejet des eaux de pompage,
- conformément au plan de gestion des déblais, les terres en place sur l'ensemble du site seront recouvertes par :
  - un radier béton d'épaisseur minimal 20 cm pour l'ensemble de l'emprise du sous-sol,
  - un géotextile surmonté d'une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur au droit des espaces verts et en dehors de l'emprise du sous-sol,
- la création du parking générera un volume de terre qui ne sera pas réutilisé sur place, les évacuations se feront en filières adaptées,
- le projet n'a pas d'incidence significative sur le milieu naturel,
- le nombre de places de stationnement est inférieur de 30 % au maximum autorisé par le plan local d'urbanisme, la part modale des voitures particulières dans les déplacements générés par le projet est estimée à 18 %, contre 40 % environ en moyenne observé au niveau de la métropole,
- le projet respecte les recommandations et préconisations validées à l'échelle de la ZAC Saint-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 la société IP3M, l'opération de construction des bâtiments de bureaux et d'activités « Ilot Mareyeurs » dans la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), n° 075-21-C-0042, est soumis à évaluation environnementale.

Cette opération étant un élément constitutif du programme Bordeaux Saint-Jean Belcier, son étude d'impact, déjà réalisée, est celle relative à la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier.

L'actualisation de l'étude d'impact 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.

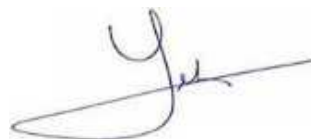
Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

## 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 27 mai 2021

Le président de la formation d'Autorité environnementale  
du Conseil général de l'environnement et du  
développement durable



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

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.