

Monsieur le Président de l'Autorité environnementale  
Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires  
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
92 055 La Défense CEDEX

Bordeaux, le 16 décembre 2022

**Par courrier recommandé avec accusé de réception n° 2C 180 125 3591 5 et par courriel  
([philippe.ledenvic@developpement-durable.gouv.fr](mailto:philippe.ledenvic@developpement-durable.gouv.fr) ; [ae.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae.igedd@developpement-durable.gouv.fr))**

**V. Réf. :** Dossier n° F-075-22-C-0123 / Projet « Village sur Parc » lot 8.10 au sein du secteur Armagnac Sud de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)

**Objet :** Recours gracieux contre la décision n° F-075-22-C-0123 de l'Autorité environnementale en date du 18 octobre 2022 prescrivant la mise à jour d'une étude d'impact à la société BOUYGUES IMMOBILIER

**PJ :** 4 (suivant bordereau joint)

Monsieur le Président de l'Autorité environnementale,

1. Par une décision n° F-075-22-C-0123 en date du 18 octobre 2022 (cf. **Pièce jointe n° 1**), l'Autorité environnementale a prescrit à la société BOUYGUES IMMOBILIER (ci-après « le Pétitionnaire ») la réalisation d'une mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux préalablement à la mise en œuvre de son projet de construction d'un ensemble immobilier situé au droit du lot 8.10 de la ZAC (ci-après « le Projet de construction »).

2. Par la présente, le Pétitionnaire forme un recours gracieux contre la décision susvisée du 18 octobre 2022, afin qu'y soit substituée une nouvelle décision portant **dispense de mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC**.

Le présent recours gracieux sera articulé autour de deux axes principaux.

**D'une part**, le Pétitionnaire entend recontextualiser brièvement le Projet de construction ayant donné lieu au dépôt de la demande d'examen au cas par cas et rappeler que, dans la décision querellée, l'Autorité environnementale a bien voulu prendre acte – à raison – du fait que les incidences prévisibles du Projet de construction ont d'ores-et-déjà été identifiées et suffisamment étudiées au sein de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier (I.).

**D'autre part et au bénéfice de ce rappel**, le Pétitionnaire démontrera que la motivation de la décision querellée – laquelle repose exclusivement sur un doute de l'Autorité environnementale quant à la préservation de la santé des futurs usagers au regard de l'état de pollution des sols au droit du Projet – est entachée d'erreurs factuelles et d'appréciation sur les garanties apportées par le Pétitionnaire à cet égard.

Ces garanties résultent non seulement des éléments décrits dans la demande d'examen au cas par cas initiale en date du 13 septembre 2022, mais aussi des compléments sur la gestion de l'état environnemental des sols au droit du Projet que le Pétitionnaire est désormais en mesure de porter à la connaissance de l'Autorité environnementale à l'appui du présent recours gracieux (II.).

#### **I. - Sur l'intégration du Projet de construction dans l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier**

3. Au bénéfice d'une brève recontextualisation du Projet de construction, il sera rappelé que l'intégration suffisante de ce dernier au sein de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier ne fait pas débat.

4. **En premier lieu**, il convient de rappeler que le Projet de construction consiste en la réalisation, sur une parcelle de 5 839 m<sup>2</sup>, de deux immeubles sans sous-sols en R+2 et R+10 d'une surface de plancher totale de 12 081,20 m<sup>2</sup> comprenant :

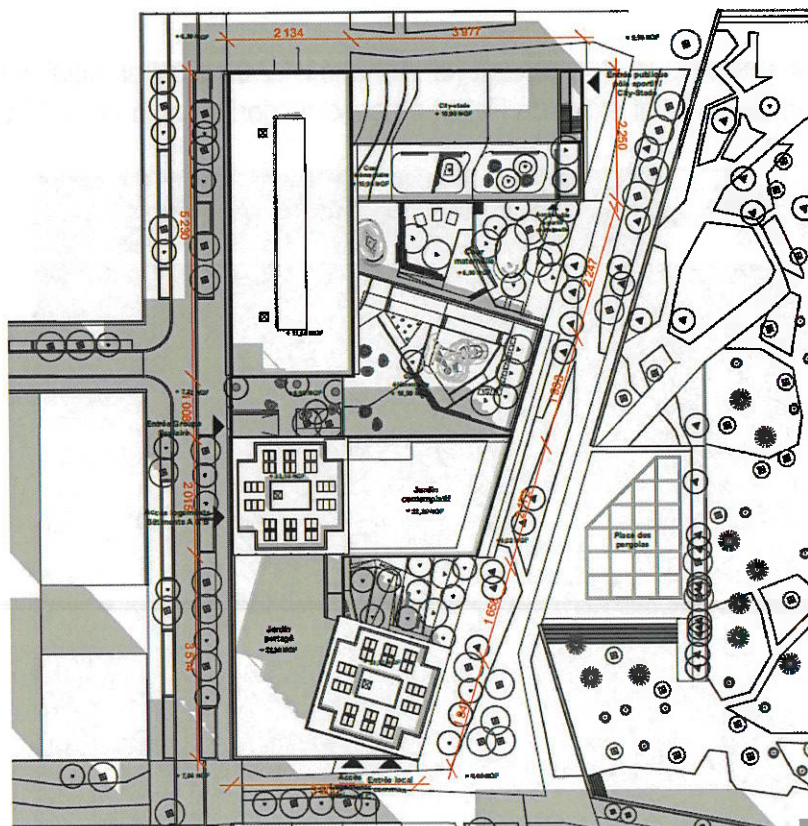
- un groupe scolaire maternelle/élémentaire de 20 classes et une salle de sport attenante (accessible à des activités extérieures hors temps scolaire) pour une surface de plancher de 4 284,50 m<sup>2</sup> ;
- 89 logements T1 à T5 (65 % en accession libre et 35 % encadrés), ainsi que deux espaces de colocation SENIOR (classés habitation et situés en RDC et R+1 du bâtiment) pour une surface de plancher de 7 796,70 m<sup>2</sup>.

Ce Projet constitue le lot 8.10 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean Belcier à Bordeaux, dont les travaux sont programmés sur 15 ans (2015-2030) et qui porte sur une surface urbaine de 145 hectares (ha). Cette ZAC constitue la première partie d'une opération d'intérêt national (OIN) d'une superficie de 738 ha comportant à ce jour trois ZAC (dont deux existantes et une en création).

Pour illustrer ce qui précède, le plan suivant (cf. Annexe n° 2 du dossier initial d'examen au cas par cas) indique l'emplacement exact du Projet de construction au sein de la ZAC :



De manière plus précise encore, le plan suivant (cf. Annexe n° 4 du dossier initial d'examen au cas par cas) indique la disposition exacte des bâtiments projetés sur le lot 8.10 de la ZAC :



5. En second lieu et au bénéfice de ce qui précède, il importe de rappeler que la ZAC Saint-Jean Belcier fait l'objet, dans son ensemble, d'une procédure itérative d'évaluation environnementale très complète.

Sans revenir de manière exhaustive sur cette procédure d'évaluation environnementale longue de plus de dix ans (depuis le premier avis de cadrage de l'Autorité environnementale n° 2011-58 en date du 9 novembre 2011), il importe de souligner que l'étude d'impact de la ZAC a fait l'objet d'une actualisation complète en avril 2021 et d'une actualisation complémentaire ultérieure en date du 24 juin 2022.

Ces actualisations très récentes ont fait l'objet de deux avis successifs de l'Autorité environnementale : un avis n° 2022-04 du 7 avril 2022 et un avis n° 2022-61/75 du 6 octobre 2022.

Et l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique a pris soin, en tant qu'aménageur de la ZAC (ci-après « l'Aménageur »), de répondre à ces deux avis dans un mémoire en réponse circonstancié également très récent daté d'octobre 2022 (cf. Pièce jointe n° 2).

Il en résulte que le processus d'évaluation environnementale conduit à l'échelle de la ZAC est à la fois complet et actualisé.

Dans ce contexte, l'Autorité environnementale a rappelé, dans la décision contestée du 18 octobre 2022 relative au Projet de construction (cf. Pièce jointe n° 1), que (nous soulignons) :

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

- étant précisé que la ZAC de Bordeaux Saint-Jean Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact et des avis susvisés de l'Ae et que ces impacts sont, de manière générale, analysés par cette étude ;

- étant précisé que l'opération consiste en la densification d'une parcelle, dans une zone en mutation urbaine, anthropisée, desservie par les transports en commun (lignes C et D du tramway et gare Saint-Jean) et favorisant les circulations douces ;

- étant noté la prise en compte des risques d'inondations exceptionnelles, l'opération ne prévoyant pas de sous-sols, le projet n'induisant pas d'augmentation des cotes de seuil de mise en sécurité déterminées dans le plan de prévention du risque inondation ;

- étant noté que le projet n'engendre pas d'impact supplémentaire par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean-Belcier pour les prélèvements d'eau, les nappes d'eaux souterraines, la gestion des matériaux, les déplacements et les trafics, les vibrations et les rejets liquides ; »

Il en résulte que, sur la base des éléments issus à la fois de l'évaluation environnementale conduite à l'échelle de la ZAC et de la demande d'examen au cas par cas du Pétitionnaire déposée le 13 septembre 2022, l'Autorité environnementale a pu constater que, de manière générale, les impacts du Projet de construction ont été identifiés et maîtrisés dans le cadre de l'étude d'impact établie à l'échelle de la ZAC, sans qu'il soit ainsi besoin de procéder à l'actualisation complète de cette étude d'impact de la ZAC.

Le Pétitionnaire prend acte de cette analyse qu'elle partage et n'entend bien sûr pas la remettre en cause dans le cadre du présent recours gracieux.

## **II. - Sur la parfaite prise en compte de l'état environnemental de l'emprise du Projet de construction**

6. Au vu de ce qui précède, la décision contestée du 18 octobre 2022 (cf. Pièce jointe n° 1) est, en réalité, exclusivement motivée par l'état environnemental du site d'accueil du Projet de construction et par le souci d'assurer la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés.

En effet, sur la base d'un rappel des éléments versés au dossier de demande d'examen au cas par cas sur ce point – intégrés dans le diagnostic de l'état des milieux établi par SOLER IDE le 29 août 2022 figurant en annexe 11 de la demande –, votre décision de prescription d'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC est motivée comme suit (cf. p. 5 de la décision querellée) :

*« - étant donné que l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean-Belcier mentionne le déplacement du groupe scolaire du secteur Armagnac sud et son intégration au lot 8.10 pour éviter un secteur de forte pollution, décision prise antérieurement à l'étude SOLER IDE, le respect de la circulaire du 8 février 2007 n'est pas démontré,*

*- étant donné que les secteurs de plus forte pollution, au sein du lot, paraissant localisés au droit de locaux accueillant des populations sensibles sans que les mesures recommandées par l'étude SOLER IDE ne soient prévues ou mises en œuvre, en particulier en termes de dépollution, d'analyse des risques résiduels,*

*- étant donné que l'élaboration d'un plan de gestion et de suivi des risques sanitaires n'est pas prévu,*

*- étant donné que le diagnostic complémentaire SOLER IDE conclut au caractère non inerte de tous les terrains superficiels (0 à 1 m de profondeur), du fait du résultats d'analyses et des constats organoleptiques, et qu'en cas d'excavation rendue nécessaire par le projet, ces derniers ne pourront pas être acceptés dans une ISDI et devront être orientés vers des filières adaptées (pour un volume estimé à environ 1 000 m<sup>3</sup>, soit 1 800 tonnes) ; ».*

Le dispositif de la décision de prescription d'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC flèche d'ailleurs comme *« objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette mise à jour de l'évaluation environnementale (...) les dispositions prévues pour la préservation de la santé des populations, notamment les populations sensibles (groupe scolaire et « collocation SENIOR »), qui seront accueillies sur le site »* (cf. p. 5 de la décision querellée).

Toutefois, il est constant qu'**aucune des quatre appréciations rapportées ci-dessus et ayant motivé la prescription d'une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC ne s'avère fondée ou de nature à justifier l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC.**

En effet, si le diagnostic complémentaire de l'état des milieux établi par SOLER IDE le 29 août 2022 a pu – involontairement – induire l'Autorité environnementale en erreur sur certains volets de la gestion de l'état environnemental de l'emprise du Projet prévue par le Pétitionnaire, les éléments versés à l'appui du présent recours gracieux ont précisément vocation à **clarifier la situation et à dissiper les doutes qui ont pu naître** quant à la **pleine garantie apportée par le Pétitionnaire sur la protection de la santé des futurs usagers** du lot 8.10 de la ZAC Saint-Jean Belcier.

Chacune des quatre appréciations portées par l'Autorité environnementale sera ainsi successivement analysée ci-après.

7. **En premier lieu**, la décision querellée du 18 octobre 2022 retient que (nous soulignons) :

*« étant donné que l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean-Belcier mentionne le déplacement du groupe scolaire du secteur Armagnac sud et son intégration au lot 8.10 pour éviter un secteur de forte pollution, décision prise antérieurement à l'étude SOLER IDE, **le respect de la circulaire du 8 février 2007 n'est pas démontré** ».*

Toutefois, il s'avère au contraire que l'implantation du groupe scolaire sur le lot 8.10 de la ZAC **répond précisément à la démarche itérative prévue par la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles**.

Pour rappel, cette circulaire prévoit que si la construction des établissements accueillant des populations sensibles – à savoir concrètement des enfants au sein de crèches, d'écoles maternelles et élémentaires, de collèges et de lycées (cf. Annexe 1 de la circulaire) – doit en principe être évitée sur les sites pollués, une telle construction est néanmoins possible sur un ancien site industriel sous la **double condition** qu'il soit démontré que l'implantation de l'établissement concerné sur le site retenu :

- **répond à des contraintes urbanistiques ou sociales particulières de nature à empêcher de sélectionner un site alternatif non pollué ;**

et

- **est accompagnée de mesures de gestion permettant d'assurer la parfaite compatibilité entre l'état environnemental du site et l'usage envisagé de groupe scolaire.**

Au cas d'espèce, chacune de ces deux conditions est parfaitement respectée.

8. **D'une part**, le choix de l'implantation d'un groupe scolaire sur l'emprise du Projet de construction a bien été effectué à l'échelle adéquate et dans le respect plein et entier de la première condition posée par la circulaire précitée du 8 février 2007, contrairement à ce que retient la décision contestée du 18 octobre 2022.

**Premièrement**, il convient de souligner que le choix d'une emprise donnée pour implanter un groupe scolaire s'apprécie **à l'échelle adéquate pour apprécier les contraintes urbanistiques ou sociales à prendre en compte.**

Dans le cadre d'une ZAC, il est constant que la personne la plus à même de conduire cette appréciation est bien l'aménageur, dans la mesure où c'est l'aménageur qui organise l'agencement du territoire dont il a la responsabilité et qui oriente les usages en fonction des besoins identifiés par ses soins.

En creux, l'appréciation que peuvent mener les preneurs de fonciers auprès de l'aménageur – comme le Pétitionnaire – apparaît comme étant structurellement limitée dans la mesure où les contraintes urbanistiques ou sociales qu'ils sont susceptibles de prendre en compte s'étendent à l'échelle d'un lot et non pas à l'échelle de la ZAC dans son ensemble.

Sous cet angle, le respect du premier volet précité de la circulaire du 8 février 2007 – à savoir la justification du choix du lieu d'implantation d'un établissement accueillant des populations sensibles – est usuellement attendu, dans le cas des ZAC, de la part de l'aménageur (cf., en ce sens et par exemple, l'avis rendu par la MRAe Île-de-France sur le projet de ZAC des Docs à Saint-Ouen en Seine-Saint-Denis (cf. p.1, 12 et 13 de l'avis non numéroté en date du 27 septembre 2019).

Et l'Autorité environnementale de l'IGEDD ne s'y est d'ailleurs elle-même pas trompée en demandant à l'Aménageur, dans son avis n° 2022-04 sur l'étude d'impact actualisée à l'échelle de la ZAC en date du 7 avril 2022, « *d'établir une carte actualisée des pollutions des sols d'un niveau de précision suffisant pour permettre d'optimiser l'implantation des aménagements et équipements à l'échelle des quartiers et de la ZAC* » (cf. p. 13 de l'avis n° 2022-04).

Au cas d'espèce, il s'avère donc parfaitement logique que l'analyse ayant conduit au choix d'implantation du groupe scolaire sur l'emprise du Projet de construction ait été effectuée par l'Aménageur.

Deuxièmement, au bénéfice de ce qui précède, l'analyse ayant conduit au choix d'implantation du groupe scolaire par l'Aménageur a naturellement été effectuée dans le plein respect de la première condition posée par la circulaire précitée du 8 février 2007.

Pour rappel, la première condition posée par la circulaire prévoit que si, par « *bon sens* », la construction d'un groupe scolaire doit en principe être évitée sur les sites pollués, une telle construction reste possible s'il est démontré que des contraintes urbanistiques ou sociales particulières sont de nature à empêcher la sélection d'un site alternatif non pollué.

En l'occurrence, l'Aménageur a parfaitement suivi la démarche itérative ainsi prévue par la circulaire.

Tout d'abord, l'Aménageur a fait prévaloir « *le bon sens* » préconisé par la circulaire du 8 février 2007 dès la création de la ZAC, en opérant une analyse fine de l'état environnemental du secteur Armagnac dans son ensemble et en prenant soin de sélectionner le meilleur site d'implantation au regard des données disponibles.

A cet égard, l'Aménageur a indiqué, dans son mémoire établi en octobre 2022 portant réponse aux deux derniers avis rendus les 7 avril et 6 octobre 2022 par l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact actualisée de la ZAC, que (cf. p. 11 du mémoire en réponse ; **Pièce jointe n° 2**) :

**« A l'échelle de la ZAC, une étude d'opportunité des usages a été réalisée en 2011. Elle est ajoutée dans les annexes de l'étude d'impact actualisée.**

Cette étude propose une **analyse spécifique de la localisation des établissements et équipements pouvant accueillir des populations sensibles (groupes scolaires, collège, parcs)**. Elle a notamment proposé une localisation adaptée du groupe scolaire Armagnac pour **éviter des emplacements au droit ou à proximité immédiate du spot de créosote identifié dans ce secteur**. Les études pré-opérationnelles ultérieures dans ce quartier ont conduit à **éloigner un peu plus le groupe scolaire du spot de pollution concentrée**. Comme pour chacune des cessions de terrain, l'EPA a ensuite fait réaliser des investigations complémentaires, dont les conclusions sont rassemblées dans « l'évaluation de l'état des milieux » remise au preneur, accompagnée d'une note d'analyse des risques et de prescriptions générales confrontant la qualité environnementale des milieux au projet d'usage futur prévu sur le lot. En l'occurrence, il a été conclu que les risques sanitaires pouvaient être maîtrisés dans le cadre de ce projet, et **dans le cadre de l'application de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'« implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles »**, compte tenu de l'absence d'autre alternative d'implantation pertinente, la circulaire permet de conserver la localisation de l'établissement sous réserve de suivre la méthodologie nationale Sites et sols pollués.

L'ensemble des plans de gestion réalisés par quartier depuis 2013 en approfondissement et/ou complément des investigations initiales permettent de constater une pollution moyenne relativement constante et forte sur toute la ZAC, notamment en métaux et hydrocarbures. En plus de cette pollution liée aux activités industrielles et ferroviaires historiques, quelques zones présentant des pollutions plus importantes et concentrées sont parfois identifiées, en amont des travaux ou de manière fortuite pendant ces travaux : l'étude historique et le maillage de sondages ne permettant pas une connaissance exhaustive de l'état des lieux.

**Ces spots sont évités à l'échelle du quartier lorsqu'ils sont connus assez tôt, via une adaptation du plan guide, comme cela a été fait pour le groupe scolaire Armagnac Sud. »**

Ces éléments de « bon sens » selon la circulaire du 8 février 2007 sont repris et confirmés dans une note explicative spécifique au groupe scolaire Armagnac Sud que l'Aménageur a pu établir en **décembre 2022** (cf. **Pièce jointe n° 3**).

Mais ce n'est pas tout.

En effet, malgré l'évitement par « bon sens » du spot de pollution en créosote identifié dans le secteur Armagnac, il reste que le groupe scolaire faisant l'objet du Projet de construction a dû

être implanté sur l'ancien site industriel ferroviaire qui couvrait le secteur Armagnac, selon l'approche des « *contraintes urbanistiques ou sociales* » prévue par la circulaire du 8 février 2007.

A cet égard, l'étude d'impact de la ZAC – dans sa version mise à jour le 24 juin 2022 – **contient d'ores-et-déjà des informations précises et actualisées sur les besoins auxquels ont vocation à répondre les groupes scolaires prévus sur l'emprise de la ZAC** (cf. p. 44 de l'étude d'impact, directement reproduite ci-dessous) :

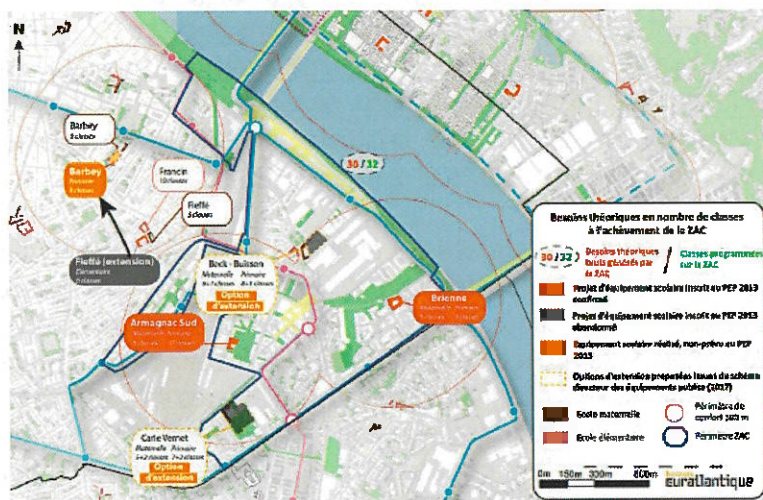
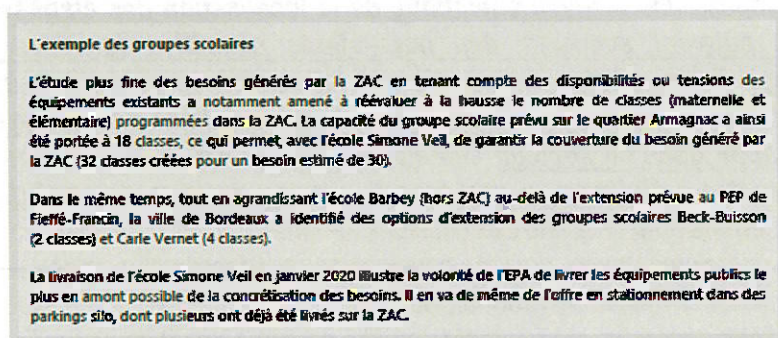


FIGURE 26 : BESOINS ET EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION SCOLAIRE SUR LA ZAC SAINT-JEAN BELCIER (SOURCE : EPA)

S'agissant plus précisément du groupe scolaire Armagnac Sud, l'Aménageur a explicité, dans la note explicative précitée établie en **décembre 2022** (cf. **Pièce jointe n° 3**), la circonstance que l'implantation d'un groupe scolaire **au droit du secteur Armagnac Sud** est « **rendue nécessaire** par :

- un contexte de **saturation des établissements scolaires proches** (Carle Vernet et Fieffé/Francin - Hors ZAC mais à proximité du quartier Amédée Saint Germain. La place des citernes au coeur du quartier Amédée Saint Germain est ainsi à environ 500 m des 2 groupes scolaires (Fieffé/Francin et Armagnac))

- la construction sur les quartiers Armagnac et Amédée Saint Germain de plus de 2 500 logements familiaux (respectivement 1 400 et 1 100). Le quartier Amédée Saint Germain est physiquement séparé du quartier Armagnac par le faisceau ferroviaire mais est très accessible grâce au nouveau pont de la Palombe franchissant les voies ferrées » (cf. p. 1 de la note, Pièce jointe n° 3).

L'Aménageur ajoute avoir conclu à « l'absence d'autre alternative d'implantation pertinente », dès lors que « la proximité des habitations desservies par le groupe scolaire est considérée comme une nécessité impérative afin de permettre une bonne accessibilité par les enfants et leurs parents » (cf. p. 2 de la note, Pièce jointe n° 3).

Dans ce contexte, il apparaît que le premier critère de la circulaire précitée du 8 février 2007 (l'implantation d'un groupe scolaire sur un ancien site industriel doit être évitée ou répondre à des contraintes urbanistiques ou sociales particulières de nature à empêcher de sélectionner un site alternatif non pollué) s'avère parfaitement rempli.

Troisièmement, la circonstance que le choix du lieu d'implantation du groupe scolaire ait été effectué par l'Aménageur avant que le Pétitionnaire ne conduise les études environnementales précises permettant de garantir la compatibilité de l'état environnemental du site avec l'usage envisagé ne remet aucunement en cause le respect de la circulaire précitée du 8 février 2007.

En effet, au terme de la démarche décrite ci-dessus et conduite par l'Aménageur, il est prévu – comme l'a rappelé l'Aménageur lui-même dans son mémoire en réponse aux avis de l'Autorité environnementale d'octobre 2022 et dans sa note explicative de décembre 2022 ; cf. Pièces jointes n° 2 et 3) – que :

« A l'échelle des projets immobiliers, le preneur du foncier est responsable des orientations prises dans le cadre du plan de gestion du site. Il lui appartient d'évaluer les risques associés à la présence de pollution sur le site et d'en définir les mesures de gestion associées au regard de son projet. Le plan de gestion réalisé à la suite d'investigations complémentaires, permet de proposer des solutions de gestion adaptées à l'usage futur. »

Et si le plan de gestion attendu des preneurs de fonciers ne permet pas de conclure à la compatibilité entre l'état environnemental de l'emprise concernée et l'usage projeté par l'Aménageur, le projet concerné est amené à évoluer. Le mémoire en réponse aux derniers avis de l'Autorité environnementale établi en octobre 2022 par l'Aménageur confirme ainsi que « pour certaines opérations, l'établissement du plan de gestion peut susciter des évolutions du projet » (cf. p. 11 du mémoire ; Pièce jointe n° 2).

Sous cet angle, la circonstance que le choix du lieu d'implantation du groupe scolaire Armagnac Sud ait été effectué « antérieurement à l'étude SOLER IDE » (construite spécifiquement à la

demande du Pétitionnaire pour les besoins du Projet de construction le 29 août 2022) **ne remet aucunement en cause – comme cela se trouve indiqué à tort dans la décision contestée du 18 octobre 2022 – la démonstration du « respect de la circulaire du 8 février 2007 ».**

9. **D'autre part** – au bénéfice des précisions apportées ci-dessus quant au choix du site d'implantation du groupe scolaire effectué par l'Aménageur conformément à la première condition posée par la circulaire du 8 février 2007 –, il y a lieu de confirmer que le Pétitionnaire a, pour sa part et dans la foulée, conduit le travail qui lui incombait permettant de garantir **la parfaite compatibilité entre l'état environnemental de l'emprise concernée et le groupe scolaire envisagé dans le cadre du Projet de construction, et ce dans le plein respect de la deuxième condition posée par la circulaire du 8 février 2007.**

Sur ce point, le Pétitionnaire est en mesure de porter à la connaissance de l'Autorité environnementale – outre le diagnostic environnemental établi par SOLER IDE le 29 août 2022 et qui figurait en annexe 11 de la demande initiale d'examen au cas par cas – **le plan de gestion et l'évaluation quantitative des risques sanitaires établis par SOLER IDE en décembre 2022** permettant de conclure de manière claire à la **parfaite compatibilité entre l'état environnemental du site et les usages projetés, et en particulier l'usage de groupe scolaire** (cf. **Pièce jointe n° 4**).

Concrètement, le plan de gestion rappelle que, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués du 19 avril 2017, des diagnostics complets ont été d'abord effectués sur la base d'études précédentes et de prélèvements renouvelés opérés par SOLER IDE **dans les milieux sols et eaux souterraines en juillet 2022 puis dans les gaz du sol en octobre 2022.**

Des impacts en métaux et en hydrocarbures dans les sols et les eaux souterraines et des impacts en naphthalène dans les gaz du sol ont ainsi pu être identifiés, avec notamment trois zones de pollution concentrée en hydrocarbures dans les sols (cf. p. 11 et p. 15 à 24 du plan de gestion ; **Pièce jointe n° 4**).

Sur cette base, le plan de gestion indique que :

- **d'une part**, pour assurer la gestion des impacts métalliques identifiés dans les remblais et les impacts identifiés dans les eaux souterraines, **des mesures de gestion simples vont être mises en œuvre pour couper le vecteur de pollution entre les sources identifiées (c'est-à-dire les impacts) et les cibles futures (à savoir les usagers)** ; ces mesures consistent en :
  - l'interdiction de l'usage sensible des eaux souterraines ;

- en cas de mise en place de canalisations d'alimentation en eau potable, la mise en place des canalisations neuves, avec remblaiement des tranchées par des terres saines ;
- le recouvrement des espaces verts par un minimum de 30 cm de terres saines sur grillage avertisseur ou géotextile ou par un horizon minéralisé (enrobé, béton).

La prise en compte et le respect de ces mesures simples de gestion par le Pétitionnaire permet d'éviter tout risque sanitaire et de conclure à la compatibilité de l'état environnemental du site avec l'usage prévu (cf. p. 25 et p. 75 du plan de gestion ; Pièce jointe n° 4).

- d'autre part, s'agissant des impacts en hydrocarbures (provoquant un risque d'inhalation au travers des gaz du sol) que :
  - la conduite d'une analyse des risques résiduels prédictive ne prenant pas en compte la conduite d'éventuelles mesures de gestion des impacts en hydrocarbures, réalisée sur la base des prélèvements en gaz de sols effectués en octobre 2022, permet de conclure à ce qu'avant toute mesure de gestion, « les niveaux de risques sanitaires évalués avant travaux sont inférieurs aux seuils recommandés selon la méthodologie nationale (ERI <10-5 et QD < 1). Les concentrations prédictives à l'intérieur des futurs bâtiments sont inférieures aux Valeurs d'Analyse de la Situation (seuils R1, R2, R3). » (cf. p. 25 du plan de gestion ; Pièce jointe n° 4) ;
  - c'est donc par pure précaution, et en application directe des préconisations figurant dans la circulaire du 8 février 2007, que des mesures de gestion des impacts en hydrocarbures sont prévues, lesquelles consistent en :
    - « - l'excavation des zones de pollution concentrées, avec soutènement ;
    - l'évacuation des terres polluées directement hors site en filières adaptées ;
    - le remblaiement contrôlé de la fouille, par des matériaux sains.

*En fin d'excavation, d'une manière générale, des échantillons en fonds et flancs de fouille seront prélevés et analysés, afin de valider que les objectifs de dépollution soient bien atteints.*

*Il s'agit de la méthode la plus simple, la plus radicale et la plus rapide pour supprimer une source de pollution. » (cf. p. 55 du plan de gestion ; Pièce jointe n° 4).*

En résumé, le plan de gestion indique que si « la compatibilité de l'état environnemental du site avec l'usage prévu » est confirmée avant toute mise en œuvre de mesure de gestion des impacts en hydrocarbures dans les sols, « compte tenu de la sensibilité du projet (incluant

un groupe scolaire), il a été recommandé la purge des zones impactées en hydrocarbures (HCT, HAP) » (cf. p. 25 du plan de gestion ; **Pièce jointe n° 4**).

Il s'agit là d'une application stricte de la circulaire du 8 février 2007 qui, si elle n'apparaissait pas suffisamment clairement dans la demande initiale d'examen au cas pas cas du Pétitionnaire, doit être confirmée au bénéfice des pièces apportées dans le cadre du présent recours gracieux.

En effet, pour rappel, l'annexe 3 de la circulaire prévoit que :

*« Lorsque les substances en cause sont des solvants, des hydrocarbures et, d'une manière plus générale, des substances susceptibles d'être émises sous forme de vapeurs toxiques, les lieux clos pouvant les confiner, les concentrer et créer ainsi des expositions résiduelles potentiellement problématiques, nécessitent la plus grande attention. Une mesure de gestion simple, complémentaire aux opérations de dépollution, consiste à couper toute possibilité d'exposition à ces pollutions résiduelles en construisant les locaux fréquentés par les populations sensibles sur des vides sanitaires largement ventilés naturellement ou mécaniquement. »*

Au cas d'espèce, le Pétitionnaire prévoit même d'aller plus loin que ce que prévoit la circulaire en s'engageant, à titre de précaution, non pas à « couper » le vecteur de transfert des impacts en hydrocarbures en construisant le groupe scolaire sur vide sanitaire, mais à purger directement la source, de manière radicale, en excavant et évacuant les sources de pollution concentrées identifiées par SOLER IDE.

Au final, il apparaît donc de manière très claire que le respect de la seconde condition posée par la circulaire précitée du 8 février 2007 est parfaitement démontré par les éléments qui précèdent, pour ce qui concerne l'établissement concerné, à savoir le groupe scolaire.

La motivation de la décision querellée du 18 octobre 2022 sur ce point se heurte donc à la démarche effectuée par l'Aménageur et par le Pétitionnaire décrite ci-dessus, et ne saurait donc justifier l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC.

10. En deuxième lieu, la décision contestée du 18 octobre 2022 est par ailleurs fondée sur ce qui suit :

*« - étant donné que l'élaboration d'un plan de gestion et de suivi des risques sanitaires n'est pas prévu ».*

Or, dans le droit fil des éléments exposés ci-avant, l'élaboration d'un plan de gestion et de suivi des risques sanitaires a non seulement été prévue, mais elle a d'ores-et-déjà été assurée par le Pétitionnaire, ainsi qu'en témoigne le plan de gestion intégrant une analyse des risques résiduels en date du 15 décembre 2022, porté à la connaissance de l'Autorité environnementale au moyen du présent recours gracieux (cf. Pièce jointe n° 4).

Sous cet angle, le constat ayant motivé la prescription d'une actualisation de l'étude d'impact établie à l'échelle de la ZAC se trouve matériellement remis en cause.

11. **En troisième lieu**, la décision querellée du 18 octobre 2022 est également fondée sur la circonstance suivante :

*« - étant donné que les secteurs de plus forte pollution, au sein du lot, paraissant localisés au droit de locaux accueillant des populations sensibles sans que les mesures recommandées par l'étude SOLER IDE ne soient prévues ou mises en œuvre, en particulier en termes de dépollution, d'analyse des risques résiduels ».*

Or, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus (cf. §9 du présent recours gracieux), le plan de gestion intégrant une analyse des risques résiduels établi par SOLER IDE le 15 décembre 2022 (cf. **Pièce jointe n° 4**) a précisément permis de mettre en lumière le fait :

- qu'en dépit d'une **compatibilité sanitaire assurée entre l'état environnemental du site et les usages projetés** moyennant la mise en œuvre de mesures de gestion simples (notamment recouvrement des espaces verts par un minimum de 30 cm de terres saines) et **avant toute mise en œuvre de mesure de gestion des impacts en hydrocarbures dans les sols**,
- un travail d'excavation et d'évacuation des sources de pollution concentrée en hydrocarbures sera conduit par le Pétitionnaire, à titre de précaution compte tenu de l'usage de groupe scolaire et dans le respect de la circulaire du 8 février 2007, **lequel permettra précisément de purger, par suppression directe de la source, les « secteurs de plus forte pollution » identifiés dans la décision contestée du 18 octobre 2022.**

Sous cet angle encore, le constat ayant motivé la prescription d'une actualisation de l'étude d'impact établie à l'échelle de la ZAC se trouve matériellement remis en cause.

12. **En quatrième et dernier lieu**, la décision querellée du 18 octobre 2022 prend appui sur la considération suivante :

*« - étant donné que le diagnostic complémentaire SOLER IDE conclut au caractère non inerte de tous les terrains superficiels (0 à 1 m de profondeur), du fait du résultats d'analyses et des constats organoleptiques, et qu'en cas d'excavation rendue nécessaire par le projet, ces derniers ne pourront pas être acceptés dans une ISDI et devront être orientés vers des filières adaptées (pour un volume estimé à environ 1 000 m<sup>3</sup>, soit 1 800 tonnes) ; ».*

Or, il est constant que la seule caractérisation comme « *non inerte* » de terres ayant vocation à être excavées et évacuées de l'emprise du Projet de construction – dans le cadre d'une démarche entreprise, une fois encore, à titre de précaution par le Pétitionnaire – **ne saurait justifier à elle seule la prescription d'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC.**

Et pour cause.

**D'une part, ce sujet a d'ores-et-déjà fait l'objet d'un point de situation très précis lors de la dernière démarche d'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC.**

Ainsi, l'Autorité environnementale, dans son avis n° 2022-04 sur l'étude d'impact actualisée à l'échelle de la ZAC en date du 7 avril 2022, a recommandé à l'Aménageur « *de donner des éléments statistiques sur les parts respectives de terres dites inertes et contaminées dans les excavations réalisées depuis 2013, afin d'alimenter la stratégie de dépollution* » (cf. p. 12 de l'avis n° 2022-04).

Et dans son mémoire établi en **octobre 2022** portant réponse aux deux derniers avis rendus les 7 avril et 6 octobre 2022 par l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact actualisée de la ZAC, l'Aménageur a indiqué que (cf. p. 10 du mémoire en réponse ; **Pièce jointe n° 2**) :

*« Chaque quartier fait l'objet d'un ou plusieurs plans de gestion préalablement à la phase ou aux phases de travaux. Chaque plan de gestion identifie précisément l'état des sols, estime les volumes de déblais et remblais selon les aménagements projetés et propose des scénarios de gestions des sols suivant leur degré de pollution.*

Les bilans consolidés par quartier et à l'échelle de la ZAC sont les suivants :

Quartier	Déblais	Remblais	Part déblais non inertes
Amédée centre	27140	22158	46%
Armagnac Sud	12368	14940	65%
Armagnac Nord	52613	40239	54%
Ars	39704	14579	70%
Berges	54802	3319	70%
Brascassat	18512	3730	50%
Paludate Belcier	61020		30%
Total	266159	98965	54%

*Ces estimations sont mises à jour en continu, en fonction des nouvelles connaissances et notamment la réalisation de nouveaux plans de gestion. Une analyse fine des types de remblais est en particulier opérée pour réutiliser au maximum les terres excavées, en accordant une attention particulière aux usages futurs au droit du remblaiement. Ainsi des terres polluées ne peuvent être utilisées en remblais que si elles sont confinées, par exemple sous une chaussée ou sous une surface imperméabilisée, ou sous 30 cm de terre saine au droit des espaces verts,*

*et avec une séparation par géotextile ou grillage avertisseur. Les terres polluées qui présentent des impacts concentrés ne sont pas réemployées, et sont gérées en filière adaptée. »*

**D'autre part**, pour ce qui concerne très précisément le lot 8.10, le plan de gestion établi par SOLER IDE le 15 décembre 2022 détaille de manière circonstanciée la manière dont les travaux d'excavation prévus par le Pétitionnaire s'incrémentent dans la présentation ainsi faite dans l'étude d'impact de la ZAC.

Ainsi, le plan de gestion précise que l'excavation et l'évacuation par précaution des sources de pollution concentrée en hydrocarbures conduira (cf. p. 55 à 58 du plan de gestion ; **Pièce jointe n° 4**) à :

- une évacuation hors site de 1836 m<sup>3</sup> de terres impactées par les pollutions concentrées ;
- vers des installations de stockage de déchets non dangereux, des centres de traitement biologique ou sur des plateformes de tri/regroupement et traitement (BSO à Saint-Jean d'Illac ou Solvalor au Teich).

Et le plan de gestion de fournir un tableau comparatif complet des différentes filières d'évacuation ainsi identifiées (cf. p. 57 du plan de gestion ; **Pièce jointe n° 4**), lequel indique de manière très explicite que 450 m<sup>3</sup> de terres seront excavés et remis en place car ne présentant pas de pollution concentrée.

Ce point étant, là encore, parfaitement cohérent avec les indications rapportées ci-dessus relatives à la stratégie de dépollution conduite à l'échelle de la ZAC et figurant dans le mémoire en réponse aux derniers avis de l'Autorité environnementale établi par l'Aménageur en octobre 2022.

Pour être parfaitement complet sur ce sujet des terres excavées puis évacuées du site, on soulignera par ailleurs que le Pétitionnaire est un acteur responsable ayant mis en place les procédures adaptées afin d'**assurer une parfaite traçabilité des terres excavées évacuées de ses chantiers.**

A cet égard, le Pétitionnaire respectera naturellement, grâce aux procédures internes ainsi mises en place, les obligations fixées par la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 *relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire* et par le décret n° 2021-321 du 25 mars 2021 *relatif à la traçabilité des déchets, des terres excavées et des sédiments* relatives à la **tenue en temps réel du registre national des déchets, terres excavées et sédiments.**

\* \*

\*

13. **Au final**, il s'infère de l'ensemble des éléments développés ci-dessus que chacune des incidences sanitaires potentielles du Projet de construction ayant motivé votre décision de prescription d'une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC du 18 octobre 2022 s'avère, en réalité, d'ores-et-déjà **parfaitement maîtrisée**.

A cet égard, le Pétitionnaire n'a pu que constater que, s'agissant de projets implantés au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier :

- si l'Autorité environnementale ne se satisfait pas d'analyse incomplètes sur l'état de pollution des sols (cf., en ce sens, votre décision du 18 mars 2020 relative à l'îlot Guyart de la ZAC rejetant un recours gracieux contre la prescription initiale du 20 décembre 2019 n° F-075-19-C-00120),
- l'Autorité n'a, en revanche, pas hésité à **dispenser d'évaluation environnementale** les projets pour lesquels la démonstration de la maîtrise de la pollution des sols était faite (cf., en ce sens, votre décision n° F - 075-17-C-0050 du 5 juillet 2017 relative aux lots 9.14, 9.18 et 9.21 du secteur Amédée Centre de la ZAC Saint-Jean Belcier), au besoin au sein d'un recours gracieux permettant de lever les incertitudes résultant de l'analyse initiale du dossier (cf., par exemple, votre décision du 22 juillet 2020 relative à l'îlot 8.6 de la ZAC de Saint-Jean Belcier prise sur recours gracieux à l'encontre de la décision n° F-075-19-C-00131 du 15 avril 2020).

Dans ce contexte, la société BOUYGUES IMMOBILIER vous demande de bien vouloir prendre acte de ce qui précède en **substituant une décision de dispense d'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC à votre décision n° F-075-22-C-0123 en date du 18 octobre 2022.**

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président de l'Autorité environnementale, en l'expression de notre haute considération.

Pour la société BOUYGUES IMMOBILIER  
AGATHE LEMANISSIER  
DIRECTRICE DES OPÉRATIONS  
**BOUYGUES IMMOBILIER**  
Direction Grande Région Sud-Ouest  
Agence Aquitaine  
1 quai Armand Lalande - Hangar G2  
CS 80004  
33070 BORDEAUX CEDEX

<b>BORDEREAU DES PIECES JOINTES AU RECOURS GRACIEUX</b>
---

- Pièce jointe n° 1 :** Décision n° F-075-22-C-0123 de l'Autorité environnementale en date du 18 octobre 2022 (**Décision contestée**) ;
- Pièce jointe n° 2 :** Mémoire établi en octobre 2022 par l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique en réponse aux avis de l'Autorité environnementale n° 2022-04 du 7 avril 2022 et n° 2022-61/75 du 6 octobre 2022 ;
- Pièce jointe n° 3 :** Note explicative relative à la localisation du groupe scolaire Armagnac Sud établie par l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique en décembre 2022\_;
- Pièce jointe n° 4 :** Plan de gestion et évaluation quantitative des risques sanitaires établis par SOLER IDE en décembre 2022.

# Chapter 1: Introduction to the Course

The purpose of this course is to provide a comprehensive overview of the field of study. It is designed for students who are new to the subject and wish to gain a solid foundation in the concepts and principles that govern the discipline.

Throughout the course, we will explore the historical development of the field, as well as the current state of research and practice. We will also examine the various methods and techniques used to study the subject, and discuss the ethical considerations that arise in the course of research.

By the end of the course, students should be able to identify the key concepts and principles of the field, understand the methods and techniques used to study the subject, and be able to apply this knowledge to the analysis and interpretation of data.

This course is a prerequisite for all other courses in the program, and is essential for students who wish to pursue a career in the field. It is also a valuable resource for anyone who is interested in learning more about the subject.