



## **Autorité environnementale**

**Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot 6.9 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)**

**n° : F-075-23-C-0015**

Décision n° F-075-23-C-0015 en date du 9 mars 2023

**Décision du 9 mars 2023**  
**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 de l'Inspection générale 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, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 20 octobre 2022 ;

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 de l'Inspection générale 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 sur la zone d'aménagement concerté (Zac) Saint-Jean Belcier à Bordeaux (notamment avis n° 2011-58 du 9 novembre 2011, n° 2012-20 du 13 juin 2012 sur le projet de création de la Zac, n° 2013-89 du 9 octobre 2013 sur la réalisation de la Zac Bordeaux Saint-Jean Belcier, avis de cadrage préalable n°2020-30 du 23 septembre 2020), avis délibéré n° 2022-61/75 adopté lors de la séance du 6 octobre 2022) ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-075-23-C-0015 (y compris ses annexes) relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot 6.9 (campus Weform) au sein du futur quartier du Jardin de l'Ars de la zone d'aménagement concerté (Zac) Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), reçu de l'Agence Bordeaux Littoral Sud-Ouest le 20 janvier 2023, complété le 10 février 2023 ;

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

- qui fait partie du projet de la zone d'aménagement concerté (Zac) Bordeaux Saint-Jean Belcier, dont les travaux sont programmés sur 15 ans (2015-2030) ; elle porte sur une surface urbaine de 145 hectares (ha) dont 290 000 m<sup>2</sup> de bureaux et constitue la première partie d'une opération d'intérêt national (OIN) comportant quatre Zac pour une superficie de 738 ha ;
- qui consiste, sur une parcelle d'environ 3 700 m<sup>2</sup>, à construire un ensemble immobilier, d'une surface de plancher totale de 13 277 m<sup>2</sup>, qui comprend :
  - un ensemble immobilier de logements collectifs couplé avec un programme mixte, comprenant la réalisation d'une résidence étudiante et d'un équipement sport-santé (campus Weform) en RDC et R+1 avec un espace de formation d'environ 500 m<sup>2</sup> et des terrains sportifs en toiture (R+8) ; un parking est intégré au niveau R+1 et R+2 ; la superficie d'emprise des bâtiments est de 2 770 m<sup>2</sup> ;
  - des espaces verts d'une superficie de 550 m<sup>2</sup>, en pleine terre sans usage sensible (espaces paysagers d'agrément) ;
  - aucun niveau de sous-sol n'est programmé ;

**Considérant la localisation de l'opération prévue, sur la commune de Bordeaux (33) au sein de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier :**

- à proximité immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean à Bordeaux;
- dans le quartier de l'Ars- Gattebourse, sur une ancienne friche ferroviaire de la SNCF, à environ 750 mètres des voies ferrées ; le site est un espace en friche, nu, sans arbre ;
- en zone UP 27 du projet de PLU de Bordeaux Métropole ; qui s'inscrit dans le respect des dispositions du PLU révisé en date du 16 décembre 2016 ;
- en zone de répartition des eaux (ZRE) ;
- à 400 mètres environ du site Natura 2000 (FR7200700) « La Garonne » au titre de la direction habitat, faune, flore ;
- sur des sols pour partie pollués, dans une zone où les analyses des sols ont mis en évidence des anomalies concernant notamment les métaux lourds et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ;

**Considérant les impacts de l'opération prévue sur le milieu et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les impacts notables du projet sur l'environnement et la santé humaine,**

- étant précisé que la Zac de Bordeaux Saint-Jean Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact actualisée en 2021 et des avis susvisés de l'Ae et que ces impacts sont, de manière générale, analysés par cette étude de 2021 ;
- aucune démolition n'est prévue ; les déchets en phase chantier seront gérés selon la charte chantier à faibles nuisances (recyclage et valorisation) par le promoteur ;
- 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 et favorisant les circulations douces ;
- aucun rabattement de nappe n'est prévu ;
- étant noté la prise en compte des risques d'inondations, l'opération ne prévoit pas de sous-sols n'induisant pas d'augmentation des cotes de seuil de mise en sécurité déterminées dans le plan de prévention du risque inondation ; la carte des aléas de crue issue de l'étude hydraulique inondation du dossier réalisé au titre de la législation sur l'eau précise que l'aléa au droit du site est « faible à modéré » ; la cote moyenne actuelle du lot est de + 4,5 m NGF ; le projet respectera les cotes de seuil prescrites dans l'étude d'impact actualisée (5,40 NGF) ; l'ensemble du lot sera rehaussé ;
- 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 ;
- la création de parking en étage (R+1 et R+2) limite l'impact sur les sous-sols ; un géotextile recouvert de 30 cm de terre saine sera mis en place ;
  - étant noté qu'une étude datée du 17 janvier 2023 a été réalisée comprenant une expertise et synthèse des données disponibles au droit du lot 6.9, une étude sur les gaz de sol et un plan de gestion ; celle-ci fait apparaître que les sols sont constitués de remblais superficiels pollués par de fortes teneurs en métaux ainsi qu'un fond de pollution et impacts en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) dans les remblais superficiels, l'absence d'impact dans les argiles ;
  - concernant les gaz du sol, deux piézaires ont été positionnés pour une couverture de la future zone d'enseignement avec usage de salle de sport et gymnase en rez-de-chaussée (RDC) ; les résultats font apparaître : pour les composés aromatiques volatils (BTEX) des valeurs inférieures à la valeur toxicologique de référence (VTR) et valeur guide pour la qualité de l'air intérieur (VGAI) excepté pour le benzène (0.0027mg/m<sup>3</sup> et 0.0086 mg/m<sup>3</sup> soit supérieur à la VGAI (0,002 mg/m<sup>3</sup>)) ; celui-ci dépasse la VGAI définie pour l'air intérieur mais seulement dans l'air du sol avant abattement au passage de la dalle vers l'air intérieur ; l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) conclut que les risques sont jugés acceptables pour les usages précisés dans le dossier (avec un éloignement par rapport aux limites de 305 à 3000 fois) et un usage de travail en air intérieur en RDC (exposition de neuf heures par jour, à partir des plus fortes concentrations mesurées en BTEX dans les gaz de

sols pour des expositions prolongées (vie entière) et un faible renouvellement de l'air (0,5 vol/h), largement conservatrices par rapport aux usages.

- l'étude, à laquelle sont jointes les fiches de prélèvement, comprend des solutions de gestion, des restrictions d'usage (interdiction de réaliser des affouillements, interdiction de culture de végétaux consommables en pleine terre ou arbres fruitiers sans étude environnementale spécifique, taux de renouvellement de l'air avec débit supérieur à 1 vol/h dans la zone d'enseignement) et des recommandations ; elle conclut pour le projet envisagé (usage immobilier), que « la qualité du site est adaptée au futur usage » ;

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, le projet d'ensemble immobilier de logements collectifs couplé avec un programme mixte (réalisation d'une résidence étudiante, d'un équipement sport-santé, d'un espace de formation, de terrains sportifs en toiture et d'un parking) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe à l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement (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 sur l'îlot 6.9 de la Zac Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33) présentée par l'Agence Bordeaux Littoral Sud-Ouest, n° F-075-23-C-0015 est, en tant qu'opération constitutive du projet de Zac Bordeaux Saint-Jean Belcier, soumise à évaluation environnementale. Ce projet 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 pour ce projet.

### **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 9 mars 2023,

Le président de la formation d'Autorité environnementale  
de l'Inspection générale de l'environnement et du  
développement durable, par intérim



Alby Schmitt

### **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 et de la cohésion des territoires  
Inspection générale 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