



Autorité environnementale

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

**Décision de l'Autorité environnementale,
après examen au cas par cas, sur le projet
d'aménagement d'un immeuble de bureaux
sur le lot 6.1 de la ZAC Saint-Jean-Belcier à
Bordeaux (33)**

n° : F -075-20-C-0075

Décision du 17 juillet 2020
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 l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

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 l'arrêté préfectoral n° 2019-8869 du 26 août 2019 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

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 zone d'aménagement concerté (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 l'Autorité environnementale sur la réalisation de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33) n° Ae 2013-89 du 09 octobre 2013 ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) n° F -075-20-C-0075 relatif au projet d'aménagement d'un immeuble de bureaux sur le lot 6.1 de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), reçu complet de la société civile immobilière (SCI) « La Louisiane » le 29 juin 2020 ;

Considérant la nature du projet,

- qui comprend la construction d'un bâtiment (jusqu'à R+7) destiné à accueillir des bureaux, un espace de formation, un restaurant inter-entreprises et un parking souterrain, pour un total d'environ 20 000 m², sur un terrain d'assiette de 4 572 m²,
- dont le système de chauffage des locaux sera assuré par le réseau de chaleur urbain et le rafraîchissement par des groupes froid air/eau,
- qui est un élément constitutif de la zone d'aménagement concertée Saint-Jean-Belcier ;

Considérant la localisation du projet,

- sur la commune de Bordeaux, à proximité de son centre-ville et du débouché du pont Saint-Jean, en bordure de la Garonne, dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique,
- sur un îlot en limite de la rue de la Louisiane, près du groupe scolaire de Brienne et du jardin de l'Ars, anciennement occupé par des activités ferroviaires et industrielles, dans un secteur déjà urbanisé et artificialisé,
- en « zone de répartition des eaux » du fait d'une insuffisance chronique de la ressource en eau,

- en zone jaune (secteur urbanisé non inondable avec une pluie d'occurrence centennale mais inondable en cas de crue exceptionnelle) du plan de prévention des risques d'inondation de l'agglomération bordelaise, dans un secteur potentiellement soumis aux phénomènes de remontée de nappe,
- à trois cents mètres du site Natura 2000 « La Garonne » (n° 7200700),
- au sein de la zone tampon de « Bordeaux, port de la Lune », site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco,
- dans un secteur couvert par le plan de prévention du bruit dans l'environnement de Bordeaux Métropole, approuvé le 20 décembre 2019,

Considérant les impacts résiduels du projet sur la santé humaine et l'environnement,

- étant rappelé que la ZAC de Bordeaux Saint-Jean-Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact et des avis susvisés de l'Autorité environnementale, que ses impacts sont pris en compte par cette étude, et que le présent dossier comprend de nouvelles études et analyses, et en particulier une analyse de la pollution des sols en place,
- étant entendu que la conception du projet répond à plusieurs certifications environnementales (notamment BREEAM New conception 2016 niveau very good, HQE bâtiment durable 2016 niveau excellent),
- étant entendu que le projet fera l'objet d'une charte de chantier à faibles nuisances et que le pétitionnaire nommera un responsable de chantier pour son suivi,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est en cours d'étude,
- une attention particulière est portée sur le cycle de vie des matériaux du projet et leur choix pour le bien être des occupants,
- les toitures et façades seront partiellement végétalisées et la rétention des eaux de pluie sera assurée dans des bassins de stockage et des noues,
- les sondages et analyses révèlent des anomalies en métaux dans les sols et des traces en hydrocarbures aromatiques polycycliques, BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylène) et hydrocarbures totaux au sein de remblais noirâtres ainsi que des eaux souterraines présentant des traces de métaux lourds ; le projet prévoit la réalisation d'un parking souterrain qui occupera la quasi-totalité de la parcelle, la surface restante, sur laquelle prendra place un jardin, devant faire l'objet d'une substitution de terre d'une épaisseur minimale de 1 m ; l'ensemble des matériaux extraits du site fera l'objet d'un traitement dans un centre agréé,
- les locaux techniques situés en sous-sol seront complètement cuvelés ; en cas de crue, les accès aux piétons et aux véhicules seront condamnés, selon l'engagement du pétitionnaire, futur gestionnaire de l'immeuble,

Décide :

Article 1^{er}

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, le projet d'aménagement d'un immeuble de bureaux sur le lot 6.1 de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), présenté par la SCI La Louisiane, est soumis à évaluation environnementale mais ne nécessite pas l'actualisation de l'évaluation environnementale de la ZAC.

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. Cette décision doit également figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou consultation du public préalablement à l'autorisation du projet.

Fait à la Défense, le 17 juillet 2020,

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 et solidaire
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