



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 la construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot 8.17 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33)

n° : F-075-21-C-0158

Décision du 20 décembre décembre 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 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) ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-075-21-C-0158 (y compris ses annexes) relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot 8.17 (dénommé aussi « Nouvelles voies ») – au sein du quartier « Armagnac sud » de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), reçu de Eiffage Immobilier Sud-Ouest le 30 novembre 2021 ;

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 m² 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 4 870 m², à construire un ensemble immobilier, d'une surface de plancher totale de 11 300 m², qui comprend :
 - quatre bâtiments dont un immeuble constitué de 7 maisons de ville et un local pour séniors ; un bâtiment R+5 de 21 logements (accession sociale) ; un bâtiment R+9 de 60 logements (accession libre) ; un bâtiment R+7 de 140 logements (étudiants et jeunes actifs) ;
 - un jardin central de 1200 m² ; un espace paysager privé « l'Allée des Glycines » ;
 - un parking de 94 places en cœur d'îlot ;
- sans sous-sol ; le projet comprend en rez-de-chaussée des espaces communs et techniques (hall, local vélos, collecte des ordures ménagères, stationnement, sous-station de chauffage urbain) ;
- étant noté que le chantier devrait durer deux ans (2022-2024) ;

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 ;
- dans le quartier Armagnac sud qui est principalement composé de friches ferroviaires sur le site d'anciens fuseaux relatifs à la maintenance et à la gestion du parc de transport de la SNCF ;
- en zone jaune du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'agglomération bordelaise, qui correspond à une zone non inondable en cas d'évènement de référence centennal mais inondable en cas d'évènement exceptionnel ;
- à plus de 800 mètres du site Natura 2000 « *la Garonne* » (identifiant n° FR 7200700) au titre de la directive 92/43/CEE « habitat-faune-flore » ;
- à 2,6 km environ de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « *Côteaux de Lormont, Cenon et Floirac* » (identifiant n°FR720020119) ;
- à proximité du bien inscrit à l'UNESCO "Bordeaux, Port de la Lune" (identifiant 1256) et de sa zone tampon ;
- en zone de répartition des eaux (ZRE) ;
- 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 et des avis susvisés de l'Ae et que ces impacts sont, de manière générale, analysés par cette étude et que celle-ci est en cours d'actualisation ;
- 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 ;
- 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 ;
 - étant noté qu'une étude datée du 18 octobre 2021 a été réalisée afin d'opérer une synthèse et expertise des données disponibles au droit du lot 8.17 et une évaluation complémentaire de la qualité des milieux (sols, eaux souterraines et gaz au sol) ; celle-ci fait apparaître que les sols sont constitués de remblais superficiels (1 m) pollués par des métaux, des hydrocarbures de chaîne longue (C10-C40) et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ; ces remblais sont apparus faiblement à modérément pollués ; les terres naturelles (argiles (9 m) et graves (2 m) présentent des traces d'hydrocarbure et HAP et quelques pollutions très faibles par des métaux selon le dossier ;
 - en ce qui concerne la qualité des eaux souterraines, est notée la présence d'une faible pollution par le benzène, les HAP et les hydrocarbures avec des teneurs inférieures ou égales aux limites de qualité pour les eaux brutes ;
 - concernant les gaz du sol, la présence de traces de benzène (droit des piézaires Pza 1 et 2), de xylènes (Pza1) et de chloroforme (Pza2) ont été mises en évidence, les valeurs étant inférieures aux valeurs toxicologique de référence (VTR) pour l'air ;
- l'étude souligne l'influence probable d'un spot de pollutions concentrées dans la nappe à proximité du site ;
- l'étude, à laquelle sont jointes les fiches de prélèvement, comprend des mesures de gestion, deux scénarios et des recommandations ; elle conclut pour le projet envisagé (usage immobilier), que les risques sanitaires « seraient faibles et faiblement maîtrisables », le risque pour l'environnement (transfert des éventuels impacts) est considéré comme « négligeable » ;

- étant noté qu'en phase chantier, l'évacuation de matériaux pollués sera orientée vers une plateforme de tri/transit de déchets non dangereux ou en centre d'enfouissement) ; que les déblais issus des terres naturelles seront orientés en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ; qu'un plan de gestion des déchets et de la pollution est mis en place dans le cadre de ce projet ;

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, la construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot 8.17 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33) présentée par GA Promotion, F-075-21-C-0158 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 20 décembre 2021,

Le président de l'Autorité environnementale

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 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