



**Autorité environnementale**

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

**Décision d'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la destruction d'entrepôts, préalable à la construction d'habitations de l'îlot EF4 au sein de la ZAC Garonne Eiffel à Floirac (33)**

**n° : F -075-22-C-0033**

**Décision du 15 mars 2022**  
**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 l'avis d'autorité environnementale SEEIDD-IDPP2 - 15-03-142 du 27 mars 2015 relatif au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel dans le département de la Gironde ;

Vu l'avis d'autorité environnementale SEEIDD - 16-11-586 du 16 novembre 2016 relatif aux travaux de la ZAC Garonne Eiffel à Bordeaux/Floirac (33) ;

Vu l'avis d'autorité environnementale 18018-SEEIDD-IDPP2 - 18-02-086 du 19 mars 2018 relatif au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Garonne Eiffel » de l'établissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique (33) ;

Vu le mémoire de mai 2018 en réponse à l'avis d'autorité environnementale SEEIDD - 16-11-586 du 16 novembre 2016 susmentionné ;

Vu la décision de soumission suite à l'examen au cas par cas n° F-075-20-C-0140 (y compris ses annexes) du 9 décembre 2020, relatif à la conversion d'entrepôts en bâtiments d'habitation sur la commune de Floirac (33), présenté par la SCI Colbert Invest ;

Vu le [formulaire d'examen au cas par cas, enregistré sous le n° F-075-22-C-0033 \(y compris ses annexes\) relatif à la destruction d'entrepôts, préalable à la construction d'habitations de l'îlot EF4 au sein de la ZAC Garonne Eiffel à Floirac \(33\)](#), présenté par SCI Colbert Invest, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 1<sup>er</sup> mars 2022 ;

**Considérant la nature du projet,**

- qui consiste en :
  - la démolition de deux bâtiments à usage d'entrepôts et de bureaux pour trois sociétés (transport, négoce de vins et gestion de société), ainsi que de la voierie existante sur une superficie d'environ 17 400 m<sup>2</sup>,
  - la construction de trois îlots d'habitation (8 niveaux, sans sous-sol) sur une superficie de 5 740 m<sup>2</sup>, accueillant 207 logements et des parkings en rez-de-chaussée, l'ensemble étant complété par des cheminements piétons et espaces verts paysagers,
  - l'aménagement d'un parc urbain sur une surface de 14 058 m<sup>2</sup> et la conversion d'un bâtiment existant en halle,
- qui est le même que celui qui avait donné lieu à la décision du 9 décembre 2020 susvisée, aux modifications près, portant sur la suppression du sous-sol et la diminution de la part de logements, les voitures étant situées au rez-de-chaussée,

- qui crée environ 16 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'assiette de 19 798 m<sup>2</sup> et aménage 228 places de stationnement,
- étant précisé que cette opération fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (Zac) Garonne Eiffel qui porte sur 128 ha et vise, selon le dossier, à augmenter la constructibilité du secteur, à renforcer la production de logements, à faire place à la nature en ville et à créer de nouveaux quartiers entre fleuve et coteaux,
- qui induira la modification des voiries, avec la création de nouvelles dessertes, pistes cyclables et prolongement de la ligne de tram, ces opérations étant réalisées dans le cadre de la Zac, dont l'opérateur est l'EPA Bordeaux Euratlantique dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique ;

**Considérant la localisation du projet,**

- sur la commune de Floirac (Gironde),
- à 150 m d'un faisceau ferroviaire à 2x2 voies et de l'avenue du 11 novembre 1918,
- dans le périmètre inscrit des berges du quai Deschamps et dans la zone tampon du secteur inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco de l'ensemble urbain de Bordeaux,
- à 1,6 kilomètres, au nord-est du site inscrit et classé "Domaine de Camparian",
- en contexte urbanisé et sur une parcelle quasiment entièrement imperméabilisée, comportant pour la partie pleine terre, une friche rudérale annuelle et des jardins ornementaux pour des superficies respectives de 3 000 m<sup>2</sup> et de 100 m<sup>2</sup>,
- à 640 m, au sud-ouest du site Natura 2000 n° FR7200700 « La Garonne » (zone spéciale de conservation),
- à 920 mètres, à l'est d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II n° 720020119 « Coteaux de l'agglomération Bordelaise : rive droite de la Garonne »,
- dans une zone de répartition des eaux « aquifère de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne »,
- dans une commune couverte par un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), approuvé en juillet 2005, dont la révision a été prescrite le 2 février 2012 ;
- exposé dans son entièreté à des pollutions historiques des sols (présence de remblais de 50 cm et de spots de pollution de trois anciennes cuves d'huiles sans protection) avec la présence généralisée par des métaux (chrome, cuivre, mercure, plomb et zinc), des métalloïdes (antimoine et arsenic), des hydrocarbures totaux (HCT) et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), ainsi qu'un gaz du sol (toluène) ;

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

- l'environnement sonore prévisible des habitations, analysé en particulier en cumulant le bruit des infrastructures ferroviaires et routières, et la démonstration du respect des seuils réglementaires pour l'isolement des façades des futures habitations,
- la désimperméabilisation (passage de pleine terre de 14 % à 75 %) et la mise en végétation d'espaces actuellement bâtis ou imperméabilisés pour participer à la réduction de l'effet « îlot de chaleur »,
- la mise en places de mesures d'évitement et de réduction pour les amphibiens (aplanissement du terrain lors de la période de reproduction de la Rainette méridionale), pour les chiroptères (maintien de la trame noire pour le corridor de chasse et de transit) et des oiseaux (pas de travaux durant la période de reproduction pour le Rougequeue noir). Etant noté, qu'au regard des espèces et des espaces présents entre le site Natura 2000 et le projet (infrastructures routières, espaces industriels), aucun lien écologique fonctionnel n'a été identifié avec le site du projet,
- l'absence, confirmée par une étude dédiée, de zones humides sur l'emprise du projet, ainsi que, la confirmation, que le projet ne se situe pas à l'emplacement des futures zones humides, dite « compensatoires » à réaliser dans le cadre de la Zac,
- le fait que les travaux pourront nécessiter des rabattements de la nappe alluviale de la Garonne, dite « des remblais », non exploitée et que les bâtiments disposeront de fondations profondes sur pieux forés, l'étude géotechnique étant en cours d'actualisation,

- la prise en compte de l'étude préalable liée à la révision en cours du PPRI de Floirac et de l'autorisation au titre de la « loi sur l'eau » dont bénéficie la Zac, cette dernière définissant les règles de gestion des eaux pluviales à la parcelle de cette opération,
- l'engagement du pétitionnaire à traiter les déchets selon les filières réglementaires et à prendre des mesures de diminution de la pollution lumineuse, afin de maximiser les fonctionnalités du parc (trame noire) en implantant, par exemple, des candélabres LED à flux lumineux dirigés vers le sol,
- la caractérisation fine de la pollution des sols, associée à la confirmation de la faible perméabilité des sols, une analyse prédictive des risques résiduels et la définition d'un plan de gestion pour les traiter, qui ont conduit à la suppression des parkings en sous-sol et qui prévoit à ce stade du projet, une purge totale et une évacuation en « biocentre »,
- étant précisé qu'une évaluation des risques sanitaires liés aux sols pollués a été réalisée qui conclut à un risque acceptable pour l'ensemble de l'opération sans sous-sol avec des usages sensibles dès le rez-de-chaussée (situation la plus contraignante) et garantit l'innocuité du projet en matière de santé humaine par les mesures de suivi et de restriction d'usage (recouvrement des futurs espaces verts sans arbres fruitiers par 30 cm de terre végétale, interdiction d'affouillements et d'usage de la nappe sur site, information sur les opérations réalisées dans les futurs actes de vente,...),
- plus généralement, la production d'une notice d'incidences environnementales qui comprend des porter-à-connaissance (eau, nature, ...), un diagnostic environnemental du milieu souterrain, une étude du classement sonore, une étude complète de la pollution des sols et de nombreux engagements du pétitionnaire pour éviter ou réduire les impacts de l'opération tant en phase travaux qu'en exploitation,
- la prise en compte par l'opération des mesures prévues dans l'étude d'impact de la Zac,
- l'évaluation des interactions et des combinaisons entre les effets des opérations constitutives du projet de Zac, dans le cadre de l'étude d'impact de cette dernière, qui comprend des mesures pour les éviter et les réduire: les incidences cumulées du projet ont ainsi été évaluées dans leur globalité, en particulier concernant le trafic, les nuisances temporaires en phase travaux, les pollutions des sols et de l'air ;

#### **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, la destruction d'entrepôts, préalable à la construction d'habitations de l'îlot EF4 fait partie intégrante de la zone d'aménagement concerté (Zac) Garonne Eiffel à Floirac (33), laquelle est 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).

La création de la Zac « Garonne-Eiffel » a déjà fait l'objet d'une étude d'impact lors de sa création en 2014, actualisée en 2016 au stade de demande d'autorisation environnementale et en 2017 au stade de la réalisation. Le projet ayant été réajusté et l'ensemble des motifs de soumission de la décision du 9 décembre 2020 susvisée ayant été levés, cette étude d'impact ne nécessite pas de compléments spécifiques par rapport à la destruction d'entrepôts, préalable à la construction d'habitations de l'îlot EF4.

#### **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 destruction d'entrepôts, préalable à la construction d'habitations de l'îlot EF4, n° F-075-22-C-0033, présentée par la SCI Colbert Invest, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Garonne-Eiffel à Floirac (33), soumise à évaluation environnementale. Ce projet étant un élément constitutif de la Zac, son étude d'impact, déjà réalisée, est celle relative à la ZAC Garonne Eiffel. 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.

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 15 mars 2022,

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