



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 multifonctionnel – Ilot 4.17 « MAREYEURS 1 » au sein du quartier Paludate de la Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33)

n° : F-075-21-C-0161

Décision n° F-075-21-C-0161 en date du 22 décembre 2021

Décision du 22 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 (Ae),

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 la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-075-21-C-0161, présentée par Eiffage immobilier Sud-Ouest, relative à la construction d'un ensemble immobilier multifonctionnel – Ilot 4.17 « MAREYEURS 1 » au sein du quartier Paludate de la Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 8 décembre 2021.

Considérant la nature de l'opération,

- l'opération consiste en la création d'un ensemble immobilier multifonctionnel sur un terrain d'assiette d'environ 2 775 m² au sein de l'ilot « MAREYEURS 1 » du quartier Paludate de la Zone d'aménagement concerté (Zac) Saint-Jean-Belcier qui est inscrite dans l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique,
- l'opération s'élève jusqu'au niveau R+8 ; elle a une surface de plancher (SDP) d'environ 14 800 m² dont environ 7 000 m² de bureaux, 6 800 m² destinés à une résidence hôtelière et de « coliving » et environ 1 000 m² destinés à des activités logistiques en lien fonctionnel avec le Marché d'intérêt national (MIN),
- elle intègre :
 - o la réalisation d'un parking en sous-sol de 79 places et d'un parking vélos au rez-de-chaussée de 270 places,
 - o des espaces végétalisés sur le toit, des pergolas sur le toit et en façade, avec notamment comme objectif le confort thermique, ainsi que la création d'un « patio de fraîcheur » permettant de gérer également une partie des eaux pluviales du bâti,
- un parvis végétalisé sera aménagé en façade nord,
- le démarrage des travaux est prévu en octobre 2022 ;

Considérant la localisation de l'opération,

- le site est anthropisé et imperméabilisé dans sa quasi-totalité, l'ilot « MAREYEURS 1 » est occupé par un bâtiment à caractère industriel qui sera démoli,
- l'opération se trouve :
 - o à 250 m du site Natura 2000 « La Garonne » (identifiant n° FR7200700) au titre de la directive « habitat-faune-flore » 92/43/CEE, dont le projet est séparé par deux voies routières et un ilot bâti,

- à 2 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « Coteaux de Lormont, Cénon et Floirac » (identifiant n° 720020119) et à 3 km de la Znieff de type II « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne » (identifiant n° 720001974),
- dans la zone tampon du site « Bordeaux Port de la Lune » inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco,
- en zone jaune (champ d'expansion de la crue exceptionnelle au-delà du champ d'expansion de la crue centennale) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en vigueur et identifiée comme zone d'aléa faible dans le projet de PPRI qui a été soumis à enquête publique au printemps 2021,
- l'analyse des sols a mis en évidence :
 - la présence d'hydrocarbures, de métaux lourds et, de manière modérée, de naphthalène dans les remblais et argiles,
 - de faibles teneurs en arsenic et en plomb dans les eaux souterraines (concentrations supérieures aux seuils des eaux potables mais inférieures aux seuils des eaux brutes destinées à la consommation humaine) ainsi qu'une concentration en matières en suspension supérieure au seuil d'acceptation au réseau d'eau pluviale ;

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

- la réalisation des travaux nécessitera un rabattement ponctuel de la nappe pendant 180 jours avec un volume estimé à 22 940 m³ ; le sous-sol sera cuvelé,
- un prétraitement sera mis en place avant rejet dans les réseaux pour les eaux prélevées dans le cadre du rabattement afin de prendre en compte le dépassement des concentrations admissibles pour les matières en suspension,
- les eaux pluviales seront récupérées au droit des terrasses végétalisées, une noue sera aménagée pour permettre la circulation des écoulements de la rue Seiglière vers le MIN,
- l'ensemble des terres décaissées seront traitées en filière adéquate en cas d'impossibilité de réemploi sur le site,
- des sondages complémentaires seront réalisés pour l'analyse des sols après la démolition du bâtiment existant et une étude sanitaire sera réalisée si la présence de polluants est avérée sous le radier du futur sous-sol ; le cas échéant, des prescriptions adaptées seront mises en œuvre pour les aménagements en sous-sol,
- le site de l'opération est identifié comme présentant des enjeux écologiques faibles dans le cadre des inventaires réalisés en vue de l'actualisation de l'étude d'impact de la Zac Saint-Jean-Belcier ; la végétalisation de l'opération permettra d'améliorer l'existant,
- les espèces ayant présidé à la désignation du site Natura 2000 sont principalement des poissons amphihalins et l'Angélique des estuaires ; aucune station d'Angélique n'a été identifiée à proximité de l'opération,
- l'opération s'inscrit dans la démarche du référentiel « bâtiment résident et frugal » de Bordeaux et vise la certification NF Habitat HQ9 pour la résidence hôtelière et de « coliving » et la certification BREEAM « Very good » pour les bureaux ; l'opération sera raccordée au réseau de chaleur urbain de la Zac ;

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, l'opération de construction d'un ensemble immobilier multifonctionnel – Ilot 4.17 « MAREYEURS 1 » au sein du quartier Paludate fait partie intégrante du projet de zone d'aménagement concerté (Zac) Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), lequel est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive susvisée n° 2014/52/UE du 16 avril 2014.

La Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33) a déjà fait l'objet d'une étude d'impact au stade de sa création, en 2012, et a été actualisée au stade de réalisation en 2013. Cette étude d'impact ne nécessite pas de compléments spécifiques à l'opération de construction d'un ensemble immobilier multifonctionnel - Ilot 4.17 « MAREYEURS 1 ».

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 Eiffage immobilier Sud-Ouest sur l'opération de construction d'un ensemble immobilier multifonctionnel - Ilot 4.17 « MAREYEURS 1 » au sein du quartier Paludate de la Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), n° F-075-21-C-0161, l'actualisation de l'étude d'impact de la Zac Saint-Jean-Belcier n'est pas requise pour cette opération.

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 22 décembre 2021

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

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.