



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 l'îlot EB2A – Projet
Belvédère au sein de la Zac Garonne Eiffel à
Bordeaux (33)**

n° : F -075-22-C-0034

Décision du 22 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 le formulaire d'examen au cas par cas n° F-075-22-C-0034 (y compris ses annexes) relatif à l'aménagement de l'îlot EB2A du projet Belvédère au sein de la Zac Garonne Eiffel à Bordeaux (33), présenté par les sociétés civiles de construction vente (SCCV) Bordeaux EB2aL et Bordeaux EB2aB, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 15 février 2022 ;

Considérant la nature de l'opération,

- qui fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (Zac) Garonne Eiffel qui porte sur 128 ha et vise notamment, 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 prévoit la construction de trois bâtiments et un parking souterrain avec une surface totale de plancher (SDP) de 22 700 m² :
 - le bâtiment Cambium 1 comprend des logements (1 900 m²), une résidence seniors (8 400 m²), une crèche (350 m²) et un commerce (150 m²) avec une hauteur R+9,
 - le bâtiment Cambium 2 comprend des logements (6 600 m²) dont des logements sociaux (5 300 m²) avec une hauteur allant de R+4 à R+10,
 - le bâtiment Dream comprend des bureaux (4 800 m²) et des commerces (370 m²),
 - chaque bâtiment dispose de deux niveaux de sous-sol pour les parkings,
- qui comprend au total :

- 17 000 m² de logements dont 3 200 m² de logements « libres » (42 logements), 5 300 m² de logements locatifs sociaux (67 logements) et 8 400 m² de résidence sénior (127 logements), soit un total de 236 logements,
 - 4 800 m² de bureaux,
 - 870 m² d'activités au pied des immeubles dont 350 m² de crèche et 520 m² de commerces,
 - un parking souterrain mutualisé, destiné aux usagers du site, de 302 places dont 22 places avec bornes de rechargement,
 - 600 m² de locaux vélos, avec des bornes de rechargement,
 - 240 m² de locaux à destination des ordures ménagères,
- l'opération conduira à 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 Garonne Eiffel, dont l'opérateur est l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique ;

Considérant la localisation de l'opération,

- sur la commune de Bordeaux, dans un site enclavé en contexte urbain et encadré par de nombreuses infrastructures, notamment routières supportant un fort trafic,
- à 320 m du site Natura 2000 n° FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine » (zone spéciale de conservation) dont l'opération est séparée par l'infrastructure routière du quai de la Souys,
- à 1,5 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « Coteaux de l'agglomération bordelaise : rive droite de la Garonne » (identifiant n° 720020119) et à 3,5 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I « Coteaux de l'Ermitage à Lormont » (identifiant n° 720008231),
- dans la zone tampon du site Unesco de Bordeaux Port de Lune,
- dans le périmètre des 500 m de la passerelle Eiffel, classée monument historique,
- dans un secteur où les sols sont caractérisés par la présence de remblais pollués par des métaux et plus localement par des hydrocarbures ou des PCB,
- à 200 m et hors zone de risque de l'installation Seveso à seuil bas « Brenntag Aquitaine », étant noté par ailleurs que la cessation d'activité de cette installation est prévue à l'horizon 2024-2025,
- à 330 m environ de la déchetterie SIVOM de Bordeaux et à 220 m de la station « Jourde » de pompage des eaux usées,
- au sein de la zone de répartition des eaux « aquifère de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne », et à environ 200 m d'un captage profond en eau potable bénéficiant d'un périmètre de protection immédiat,
- dans une commune couverte par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise approuvé le 7 juillet 2005, dont la révision a été prescrite le 2 février 2012,
- dans la bande de 100 m identifiée dans le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures approuvé le 17 novembre 2015 et modifié par l'arrêté du 18 juillet 2019 pour le boulevard Joliot Curie (infrastructure routière classée en catégorie 3, la distance par rapport à cette infrastructure est comprise entre 23 m et 92 m) et dans la bande de 250 m identifiée par le PPBE pour la voie ferrée (classée en catégorie 2, la distance par rapport à cette infrastructure étant comprise entre 176 m et 246 m) ;

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, et notamment :

- le volume de prélèvements d'eau nécessaire à la réalisation de l'opération est estimé à ce stade à 13 800 m³; un dossier au titre de la loi sur l'eau, complémentaire à celui déjà établi à l'échelle de la Zac, est prévu au titre des rubriques 1.3.1.0¹ et 1.1.2.0²,
- les eaux de ruissellement et de toiture seront récupérées et régulées afin de respecter le rejet maximal de 3 l/s/ha dans le réseau public identifié dans le dossier loi sur l'eau de la Zac Garonne Eiffel,
- pour la pollution des sols, une démarche de gestion est adoptée avec les principes suivants :
 - l'évacuation hors site des déchets inertes correspondant aux déblais excédentaires,
 - le confinement (sous conditions) des terres polluées sous les stationnements projetés (à l'échelle du lot EB2a, le volume des déblais concernés est estimé à 1 500 m³),
 - l'évacuation hors site (ou l'éventuel traitement pour partie sur site) de certaines sources de pollution organique présentes de façon ponctuelle,
 - la possibilité de traitements ponctuels avant rejet des eaux souterraines en phase chantier,
 - la mention dans les actes de ventes des futurs acquéreurs :
 - du plan de gestion réalisé,
 - de l'interdiction de réaliser des affouillements sur le site, avec export de terres, sans contrôle préalable et définition des filières possibles d'évacuation des déblais,
 - et de l'interdiction de culture de végétaux consommables ou d'arbres fruitiers sur les futurs espaces verts,
- l'opération n'engendrera pas selon le dossier de risques sanitaires liés à la pollution des sols compte tenu de l'absence de jardins en pleine terre et de la démarche de gestion des terres adoptée;
- les risques pour l'environnement sont également jugés négligeables en raison de la protection de la nappe sous-flandrienne par plusieurs mètres d'argiles au droit du site ; l'opération n'a pas d'impact sur le captage en eau situé à proximité,
- le site constitué de friches, en partie remblayées, héberge une flore et une faune commune ; il n'est pas situé sur une continuité écologique d'importance ; l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la biodiversité locale,
- l'opération ne présente aucune liaison écologique fonctionnelle avec le site Natura 2000 « La Garonne » dont il est séparé par une infrastructure routière (quai de la Souys),
- le classement sonore des du boulevard Joliot Curie et de la voie ferrée est pris en compte dans l'isolation des logements et des bureaux : le niveau d'isolement acoustique minimal qui sera assuré est compris, selon les façades, entre 30 et 37 dB pour le bâtiment Cambium 1, entre 30 et 32 dB(A) pour le bâtiment Cambium 2 et entre 30 et 37 dB(A) pour le bâtiment Dream,
- l'opération fait l'objet d'un travail d'insertion paysagère et architecturale qui prend en compte la proximité de la passerelle Eiffel et la position au sein de la zone tampon de l'Unesco,

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'aménagement de l'ilot EB2A – Projet Belvédère 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).

¹ Ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211-2, ont prévu l'abaissement des seuils.

² Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère.

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. Cette étude d'impact ne nécessite pas de compléments spécifiques par rapport à l'aménagement de l'ilot EB2A – Projet Belvédère.

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, l'aménagement de l'ilot EB2A – Projet Belvédère au sein de la ZAC Garonne Eiffel à Bordeaux (33), présenté par les sociétés civiles de construction vente (SCCV) Bordeaux EB2aL et Bordeaux EB2aB, est, en tant qu'opération constitutive du projet de Zac Garonne Eiffel, soumise à évaluation environnementale.

L'actualisation de l'étude d'impact de la Zac 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.

Fait à la Défense, le 22 mars 2022,

Le président de la formation d'autorité environnementale du
Conseil général de l'environnement et du développement durable,

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
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