



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’ilot ET3 – projet
Belvédère au sein de la Zac Garonne Eiffel à
Bordeaux (33)**

n° : F -075-22-C-0087

Décision du 20 juillet 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-0087](#)¹ (y compris ses annexes) relatif à l'aménagement de l'ilot ET3 du projet Belvédère au sein de la Zac Garonne Eiffel à Bordeaux (33), présenté par la société civile de construction vente (SCCV) Bordeaux ET3, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 juin 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 d'un bâtiment de bureaux avec une hauteur de R-1 à R+3 et un parking souterrain, pour une surface totale de plancher de 12 821 m² :
- qui comprend au total :
 - 10 715 m² de bureaux,
 - 2 155 m² de parkings souterrains mutualisés, destinés aux usagers du site, de 60 places,
 - 240 m² de locaux vélos,
 - 10 m² de locaux à destination des ordures ménagères,
 - un local transformateur, l'ilot étant raccordé au réseau de chaleur existant ;

¹ https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire_cle7b13f7-22.pdf

- l'opération, dont la fin des travaux est prévue en 2025, conduira à la modification d'une voirie et d'une piste cyclable à la périphérie de l'îlot et bénéficiera du prolongement de la ligne de tram, ces opérations étant réalisées au sein 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, actuellement occupé par une installation temporaire de fabrication de béton et encadré par de nombreuses infrastructures, notamment routières et ferroviaires, supportant un fort trafic,
- à 80 mètres du site Natura 2000 n° FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine » (zone spéciale de conservation),
- à 1,6 kilomètres 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),
- 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, et entièrement situé en zone de sensibilité archéologique,
- à 1,6 kilomètre à l'ouest du site inscrit « Coteaux boisés de Floirac »,
- dans un secteur où les sols sont caractérisés par la présence de remblais pollués localement par des hydrocarbures totaux,
- à 160 m et hors zone de risque de l'installation Seveso à seuil bas « Brenntag Aquitaine », dont la cessation d'activité est en outre prévue à l'horizon 2024-2025,
- à 45 m environ de la déchetterie du SIVOM de Bordeaux,
- au sein de la zone de répartition des eaux « aquifère de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne » et à environ 270 m d'un captage profond en eau potable bénéficiant d'un périmètre de protection de captage (PPC) immédiat, confondu au PPC rapproché,
- en zone bleue du 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 et dont les cartes de l'[aléa](#) et des [ouvrages de protection](#) sont déjà disponibles,
- 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 et les quais (infrastructure routière classée en catégorie 3) et dans la bande de 250 m identifiée par le PPBE pour la voie ferrée (classée en catégorie 1) ;

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 :

- 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 au titre de la loi sur l'eau de la Zac,
- ont été réalisées 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 traiter les sols pollués. Ce dernier adopte 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 ET3, le volume des déblais concernés est estimé à 12 500 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 de la nappe des remblais 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'est pas exposée au risque industriel de l'installation Seveso, étant hors zone à risque. Elle n'engendrera pas non plus, 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 adoptée de gestion des terres;
- 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,
- en contexte urbanisé et constitué d'une friche rudérale annuelle remblayée, le site héberge une flore et une faune communes. Il n'est pas situé sur une zone humide et n'intercepte pas une continuité écologique : l'opération n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité locale,
- l'opération ne présente aucune liaison écologique fonctionnelle avec le site Natura 2000 « La Garonne », dont l'opération est séparée par l'infrastructure routière du quai Deschamps et la déchetterie de Bordeaux Bastide. Le pétitionnaire s'engage par ailleurs à respecter les prescriptions du règlement de chantier à faibles nuisances de l'EPA,
- le classement sonore du boulevard Joliot Curie, des quais et de la voie ferrée est pris en compte dans l'isolation des bureaux : le dossier apporte la démonstration du respect des seuils réglementaires pour l'isolement des façades des futures habitations,
- après accord de la direction régionale des affaires culturelles sur la base d'un diagnostic archéologique, 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 la zone classée par l'Unesco,
- plus généralement, le dossier comporte 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 son opération tant en phase travaux qu'en exploitation,
- le pétitionnaire s'engage par ailleurs, à prendre toutes les mesures pour éviter et réduire les interactions et les combinaisons entre les effets des opérations constitutives du projet de Zac, dans le cadre de l'étude d'impact de cette dernière. Les incidences cumulées du projet y ont été évaluées dans leur globalité, en particulier concernant le trafic, les nuisances temporaires en phase travaux (déchets, luminosité, vibrations et odeurs), les pollutions des sols et de l'air,
- Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser des fondations profondes sur pieux forés et à déposer un dossier au titre des rubriques 1.3.1.0² et 1.1.2.0³ de la loi sur l'eau, complémentaire à celui déjà établi à l'échelle de la Zac, l'opération étant annoncée comme étant en « zone sensible » (première ligne de bâti derrière les quais). Une modélisation hydraulique à l'échelle de l'opération a été réalisée sur la base d'un porter à connaissance (PAC) n°10 en date de janvier 2021, établi par l'EPA. Le projet de PAC fixe des prescriptions, en matière de transparence hydraulique, d'opacité (volume à stocker nul) et de nivellement pour respecter les cotes de seuil et de mise en sécurité pour les planchers bas, les installations sensibles, les accès et les émergences techniques des parkings souterrains. En raison de l'absence à ce jour de validation formelle par les services de l'État du PAC n°10 de janvier⁴ 2021, le caractère significatif ou non des modifications inscrites dans ce PAC, concernant toute la Zac, ne peut être évalué. Son contenu servant de base à la modélisation de l'opération, les conclusions sur la transparence hydraulique, l'opacité et le nivellement, ainsi que le principe de non-aggravation du risque pour les tiers, en lien avec l'étude préalable de la révision en cours du PPRI, ne peuvent être confirmées ;

Relevant le fait que les avis d'autorité environnementale susvisés et le mémoire de mai 2018 en réponse à l'avis d'autorité environnementale SEEIDD – 16-11-586 du 16 novembre 2016, qui constituent des éléments de l'évaluation environnementale de la ZAC Garonne Eiffel, font apparaître une différence substantielle avec l'opération présentée, en particulier le fait qu'au titre de la gestion du risque d'inondations, la transparence hydraulique, l'opacité et le nivellement, en lien avec le PPRI en cours de révision, ainsi que le principe de non aggravation du risque au tiers ne sont pas garantis.

² 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.

³ Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère.

⁴ Le dossier cite aussi la date de septembre 2021.

Concluant que :

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive n° 2014/52/UE susvisée du 16 avril 2014 susvisée n'est pas démontrée.

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 ET3 - Projet Belvédère au sein de la Zac Garonne Eiffel à Bordeaux (33), présenté par société civile de construction vente (SCCV) Bordeaux ET3, est, en tant qu'opération constitutive du projet de Zac Garonne-Eiffel à Floirac (33), soumise à évaluation environnementale.

Cette opération étant un élément constitutif de la Zac, son étude d'impact, déjà réalisée, est celle relative à la Zac Garonne Eiffel. L'étude d'impact de la Zac doit être actualisée en procédant à une évaluation des incidences dans le périmètre de l'opération et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.

Les objectifs spécifiques poursuivis par cette actualisation visent à compléter et préciser l'évaluation environnementale du projet, et sont explicités dans la motivation de la présente décision. L'actualisation portera en particulier sur :

- la mise à jour de l'étude d'impact sur la gestion du risque d'inondations, en particulier sur la transparence hydraulique, l'opacité et le nivellement, l'étude d'impact devant démontrer le respect de la réglementation en la matière (dont le PPRI en cours de révision) et proposer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation aux impacts résiduels, afin de garantir le principe de non-aggravation du risque pour les tiers, à l'échelle de la Zac ;
- l'évaluation des interactions et des combinaisons entre les effets des opérations constitutives du projet de ZAC, afin que les incidences du projet soient évaluées dans leur globalité.

Ces objectifs spécifiques s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

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 20 juillet 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