



Autorité environnementale

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur « l'îlot O Les Cimes » dans le quartier Armagnac sud de la ZAC Saint- Jean Belcier à Bordeaux (33)

n° : F – 075-19-C-00116

Décision du 20 janvier 2020
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 l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

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 le formulaire d'examen au cas par cas n° : F - 075-19-C-00116 (y compris ses annexes) relatif au dossier « l'îlot O Les Cimes » dans le quartier Armagnac sud de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), reçu complet de SCI ADIM Nouvelle Aquitaine le 17 décembre 2019 ;

Considérant la nature du projet, ;

qui s'inscrit dans le cadre de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique dans le quartier Armagnac Sud du quartier d'affaires central de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux, ZAC ayant fait l'objet de l'avis n°2013-89 de l'Ae en date du 9 octobre 2013,

qui consiste en la construction de deux bâtiments tertiaires à vocation mixte de bureaux et de commerces en R+8 (avec une hauteur maximale de 36 m) et d'un parking souterrain sur un terrain d'assiette d'une superficie de 3 120 m² et créant une surface de plancher de 17 750 m² (dont environ 14 600 m² de bureaux, 1 000 m² de commerces et restaurants et 3 120 m² de parking souterrain),

qui comprend également l'aménagement d'espaces extérieurs avec la création de deux parvis et d'un aménagement paysager ;

Considérant la localisation du projet, ;

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,

situé en partie en secteur urbanisé identifié comme non inondable en cas de crue centennale mais inondable en cas de crue exceptionnelle, dans le zonage du plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 juillet 2005,

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) ;

à une distance de 900 m environ du site Natura 2000 "La Garonne" (identifiant n°FR7200700) au titre de la directive « habitat-faune-flore » 92/43/CEE,

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,

à 2,6 km du site inscrit "Coteaux boisés (Floirac)" (identifiant SIN0000129),

à 1,8 km du site classé "Château de Francs, son parc et ses abords" (identifiant SLC0000613) ;

Considérant les impacts du projet sur le milieu et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine,

le chantier sera organisé en suivant une démarche à faibles nuisances pour la gestion des déchets de chantier et la limitation des nuisances vis-à-vis de l'environnement et des riverains,

le projet fera l'objet d'une certification BREEAM (niveau « très bon ») et s'inscrit dans le cadre de l'expérimentation E+C- du Ministère de la transition écologique et solidaire avec un niveau de performance E1+/C1-,

le projet n'induit pas d'augmentation des côtes 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 modifications des masses d'eaux souterraines, la gestion des matériaux, les déplacements et les trafics, les vibrations et les rejets liquides,

le projet respectera les recommandations relatives à la pollution des sols données dans le diagnostic de l'état des milieux pour le secteur Armagnac Sud (ZAC Saint-Jean-Belcier), réalisé spécifiquement pour la zone d'implantation du projet, qui prévoient notamment

- au droit des bâtiments : l'excavation et l'évacuation en filière agréée des terrains présentant les plus fortes anomalies et une évaluation de l'acceptabilité des risques au plan de la santé humaine au moyen d'une analyse des enjeux sanitaires accompagnée d'analyses de gaz du sol,
- au droit des espaces verts et des espaces non construits : en cas de modification du projet qui prévoirait la création d'espaces verts en pleine terre, le recouvrement des terrains de surface par une couche de terre saine végétale (a minima 30 cm) ou par un revêtement minéralisé,
- de vérifier, en cas de nécessité de rabattement de nappe, que les eaux d'exhaure sont conformes aux critères d'acceptation en réseau d'assainissement compte tenu de la mise en évidence de présence d'arsenic dans les eaux souterraines,
- de faire appel à un maître d'œuvre spécialisé pour les sites pollués dans le cadre de la réhabilitation du site,

ces recommandations évoquant par ailleurs la possibilité d'engager une réflexion sur la mise en œuvre de dispositions constructives spécifiques permettant de limiter l'accumulation de composés volatils dans les bâtiments (comme la mise en place d'une ventilation mécanique continue au sein des rez-de-chaussée et des sous-sols, l'ajout d'un vide de construction aéré / ventilé, la mise en place d'un système de dépressurisation des sols et/ou d'étanchéité sous dallage) sans que le dossier ne précise les suites qu'il est envisagé de donner à cette suggestion,

au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, 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, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine autres que ceux déjà identifiés dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean-Belcier ;

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, le projet « l'îlot O Les Cimes » dans le quartier Armagnac sud de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier présenté par SCI ADIM Nouvelle Aquitaine, n° F - 075-19-C-00116, est soumis 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.

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 janvier 2020,

Le président de la formation de l'autorité
environnementale du conseil général de l'environnement
et du développement durable

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

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