



## **Autorité environnementale**

**Décision de l'Autorité environnementale,  
après examen au cas par cas,  
sur le projet « Village sur Parc », lot I – 8.10  
Armagnac Sud, ZAC Saint Jean Belcier  
à Bordeaux (30)**

**n° : F-075-22-C-0123**

Décision n° F-075-22-C-0123 en date du 18 octobre 2022

**Décision du 18 octobre 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 de l'Inspection générale 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, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale 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 de l'Inspection générale 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 les avis délibérés de la formation d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean Belcier à Bordeaux (notamment : avis n° 2011-58 du 9 novembre 2011, n° 2012-20 du 13 juin 2012 sur le projet de création de la ZAC, n° 2013-89 du 9 octobre 2013 sur la réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, avis de cadrage préalable n°2020-30 du 23 septembre 2020, avis sur la ZAC et l'îlot « Guyard » n°2021-25 du 9 juin 2021, 2° avis sur la ZAC et le lot 4.3 dit Mainjole n°2022-04 du 7 avril 2022, 3° avis sur la ZAC et le lot 8.3 D n°2022-61/2022-75 du 6 octobre 2022) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-075-22-C-0123, présentée par Bouygues Immobilier, relative au projet « Village sur Parc » lot 8.10 au sein du secteur Armagnac Sud de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) Saint Jean Belcier à Bordeaux (33), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 13 septembre 2022.

**Considérant la nature du projet,**

- qui fait partie du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Bordeaux Saint-Jean Belcier, dont les travaux sont programmés sur 15 ans (2015-2030). Elle porte sur une surface urbaine de 145 hectares (ha) dont 290 000 m<sup>2</sup> de bureaux et constitue la première partie d'une opération d'intérêt national (OIN) comportant quatre ZAC pour une superficie de 738 ha ;
- qui consiste, sur une parcelle de 5 839 m<sup>2</sup>, à construire un ensemble immobilier constitué de deux immeubles en R+2 et R+10 d'une surface de plancher (SDP) totale de 12 280 m<sup>2</sup> comprenant :
  - o un groupe scolaire maternelle/élémentaire de 20 classes et une salle de sport attenante (accessible à des activités extérieures hors temps scolaire) pour une SDP de 4 795 m<sup>2</sup>,
  - o 89 logements T1 à 15 (65 % en accession libre et 35 % encadrés), ainsi que deux espaces de collocation SENIOR (classés habitation et situés en RDC et R+1 du bâtiment) pour une SDP de 7 485 m<sup>2</sup> ;

- sans sous-sols, le projet comprend en rez-de-chaussée :
  - o une salle multisports,
  - o la cour et divers espaces clos de l'école maternelle : salles de classes, bureaux, salle de motricité, salle de repos, espace restauration,
  - o un espace « colocation SENIOR »,
  - o des locaux techniques et de stockage pour les logements ;

**Considérant la localisation du projet,**

- sur la commune de Bordeaux (33), au sein de la ZAC Bordeaux Saint-Jean-Belcier,
- à proximité 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 ;
- en secteur d'aléa faible du PPRI en cours de révision (approbation prévue en 2023) ;
- à environ 1,2 km du sein du site Natura 2000 : « *la Garonne* » (identifiant n° FR 7200700) au titre de la directive 92/43/CEE « habitat-faune-flore » ;
- à environ 3 km des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type II les plus proches (Coteaux de l'agglomération bordelaise rive droite et Palus de Bouillac et Lasterne)
- à proximité du bien inscrit à l'UNESCO « *Bordeaux, Port de la Lune* » (identifiant 1256) et de sa zone tampon ;
- en zone de répartition des eaux (ZRE) ;
- sur des sols superficiels de qualité médiocre, présentant une contamination en métaux lourds, ainsi qu'une contamination résiduelle en hydrocarbures totaux (HCT) et aromatiques polycycliques (HAP) ;

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

- étant précisé que la ZAC de Bordeaux Saint-Jean Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact et des avis susvisés de l'Ae et que ces impacts sont, de manière générale, analysés par cette étude ;
- étant précisé que l'opération consiste en la densification d'une parcelle, dans une zone en mutation urbaine, anthropisée, desservie par les transports en commun (lignes C et D du tramway et gare Saint-Jean) et favorisant les circulations douces ;
- étant noté la prise en compte des risques d'inondations exceptionnelles, l'opération ne prévoyant pas de sous-sols, le projet n'induisant pas d'augmentation des cotes de seuil de mise en sécurité déterminées dans le plan de prévention du risque inondation ;
- étant noté que 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 nappes d'eaux souterraines, la gestion des matériaux, les déplacements et les trafics, les vibrations et les rejets liquides ;
- étant donné les résultats d'analyse des sondages BURGEAP en 2020 et 2022 compris dans le lot 8.10 mettant en évidence :
  - o une anomalie généralisée en métaux lourds (arsenic, cadmium, cuivre, plomb, zinc et mercure),
  - o des teneurs comprises entre 94,4 et 1 690 mg/kg de matière sèche pour les hydrocarbures C10-C40,
  - o des teneurs comprises entre 5,5 et 410 mg/kg de matière sèche pour les HAP ;

- étant donné qu'un diagnostic complémentaire de l'état des milieux SOLER IDE, daté du 29 août 2022, constate :
  - o des sols superficiels (0 à 2 m de profondeur) de qualité médiocre formés de remblais hétérogènes (0 à 1 m voire 2 m de profondeur) et d'un sol naturel composé de marnes sableuses ou parfois d'argile noire à bleutée,
  - o un enrichissement généralisé des sols en métaux lourds (arsenic, cadmium, cuivre, plomb, zinc et mercure) avec localement des anomalies naturelles modérées à fortes pour le cuivre (teneur maximale : 220 mg/kg), le plomb (teneur maximale : 280 mg/kg) et le zinc (teneur maximale : 400 mg/kg),
  - o la présence de teneurs modérées en HCT dans les sols majoritairement associée à des fractions lourdes (C21-C35), la teneur maximale détectée (sondage T2 : 300 mg/kg) étant inférieure à la valeur maximale d'un sol inerte,
  - o la présence de traces de BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylène) dans les sols, la teneur maximale détectée (sondage T5 : 2,2 mg/kg) étant inférieure à la valeur maximale de définition d'un sol inerte,
  - o la présence de traces de HAP, avec une valeur maximale localisée (sondage T2) de 65 mg/kg associée à une faible teneur en naphthalène de 1,3 mg/kg,
  - o l'absence de quantification des COHV (Composés organo-halogénés volatils) à des concentrations supérieures aux seuils de détection du laboratoire,
  - o la présence de traces ponctuelles de PCB (Polychlorobiphényle), la teneur maximale (sondage T3 : 0,048 mg/kg) étant inférieure à la valeur maximale de définition d'un sol inerte,
  - o deux dépassements (sondage T2 : 71 000 mg/kg et sondage T3 : 160 000 mg/kg) de la valeur maximale de définition d'un sol inerte pour les COT (Carbone Organique Total),
  - o les trois échantillons soumis au pack « installations classées pour les déchets inertes » présentent un caractère non inerte pour les couches superficielles (0 à 1 m de profondeur) :
    - sondage T3 : fluorures lixiviables à hauteur de 11 mg/kg (ref : 10 mg/kg),
    - sondage T2 : antimoine mobilisable à hauteur de 0,21 mg/kg (ref : 0,06 mg/kg),
    - sondage T8 : antimoine mobilisable à hauteur de 0,18 mg/kg,
  - o des odeurs d'hydrocarbures ont été rencontrées au droit de deux sondages : T2 (entre 0 et 1 m de profondeur) et T8 (entre 0 et 2 m de profondeur),
  - o la présence de composés organiques volatils à des teneurs de 1 ppmV au droit du sondage T8,
  - o la présence d'une nappe souterraine à une profondeur de 1 m dont l'analyse a mis en évidence :
    - la présence d'arsenic à une teneur de 7,4 µg/l (ref : 10 µg/l pour la consommation humaine),
    - la présence de HCT (C10-C40) à une teneur de 180 µg/l (ref : 1 000 µg/l pour la consommation humaine),
- étant donné que le diagnostic complémentaire SOLER IDE :
  - o rappelle la nécessaire mise en œuvre de mesures simples de gestion, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles,
  - o recommande la purge des terres impactées en hydrocarbures au droit du site, l'arrêt des purges devant être validé par des prélèvements et analyses des échantillons en fond et bord de fouille,
  - o rappelle que l'acceptation des risques au plan de la santé humaine sera à vérifier par la réalisation d'une analyse des risques résiduels,

- propose des dispositions constructives spécifiques, afin de limiter l'accumulation de composés volatils dans les bâtiments, dont
    - l'ajout d'un vide de construction aéré / ventilé,
    - la mise en place d'un système de dépressurisation des sols ou d'étanchéité sous dallage,
  - recommande des mesures simples de gestion ou les espaces ouverts (cour de maternelle) en recouvrant les horizons par des revêtements minéralisés ou 30 cm de terre végétale saine *a minima*,
  - déconseille fortement la plantation d'arbres fruitiers,
- étant donné que l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean-Belcier mentionne le déplacement du groupe scolaire du secteur Armagnac sud et son intégration au lot 8.10 pour éviter un secteur de forte pollution, décision prise antérieurement à l'étude SOLER IDE, le respect de la circulaire du 8 février 2007 n'est pas démontré,
  - étant donné que les secteurs de plus forte pollution, au sein du lot, paraissant localisés au droit de locaux accueillant des populations sensibles sans que les mesures recommandées par l'étude SOLER IDE ne soient prévues ou mises en œuvre, en particulier en termes de dépollution, d'analyse des risques résiduels,
  - étant donné que l'élaboration d'un plan de gestion et de suivi des risques sanitaires n'est pas prévu,
  - étant donné que le diagnostic complémentaire SOLER IDE conclut au caractère non inerte de tous les terrains superficiels (0 à 1 m de profondeur), du fait du résultats d'analyses et des constats organoleptiques, et qu'en cas d'excavation rendue nécessaire par le projet, ces derniers ne pourront pas être acceptés dans une ISDI et devront être orientés vers des filières adaptées (pour un volume estimé à environ 1 000 m<sup>3</sup>, soit 1 800 tonnes) ;

#### **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, présentée par Bouygues Immobilier, relative au projet « Village sur Parc » lot 8.10 au sein du secteur Armagnac Sud de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), l'absence d'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) n'est pas démontrée ;

#### **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 Bouygues Immobilier, relative au projet « Village sur Parc » lot 8.10 au sein du secteur Armagnac Sud de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), nécessite une mise à jour de l'évaluation environnementale de la ZAC Saint-Jean-Belcier.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette mise à jour de l'évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment les dispositions prévues pour la préservation de la santé des populations, notamment les populations sensibles (groupe scolaire et « collocation SENIOR »), qui seront accueillies sur le site.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Cette décision vaut retrait de la décision implicite de soumission à évaluation environnementale en l'absence de décision dans le délai de trente-cinq jours, à compter de la date de complétude, prévue par le 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 de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable.

Fait à la Défense, le 18 octobre 2022

Le président de la formation d'Autorité environnementale  
de l'Inspection générale 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 et de la cohésion des territoires  
Inspection générale 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 projet.