



Autorité environnementale

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur l'aménagement des lots 942 et 943 au sein du secteur Amédée Saint-Germain sud de la Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33)

n° : F-075-24-C-0212

**Décision du 13 février 2025
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 et R. 122-3-1 ;

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 20 octobre 2022 ;

Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 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 l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2011-58 du 9 novembre 2011 sur le projet de cadrage préalable de l'étude d'impact de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean-Belcier à Bordeaux ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2012-20 du 13 juin 2012 sur le projet de création de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux ;

Vu l'avis délibéré de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable sur la réalisation de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33) n° Ae 2013-89 du 09 octobre 2013 ;

Vu l'avis délibéré de l'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable sur la réalisation de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33) n° Ae 2022-04 du 07 avril 2022 ;

Vu l'avis délibéré de l'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable sur la réalisation de la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33) n° Ae 2022-61 du 06 octobre 2022 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-075-24-C-0212, présentée par la société Espaces ferroviaires promotion commun, relative à l'aménagement des lots 942 et 943 au sein du secteur Amédée Saint-Germain sud de la Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 27 janvier 2025 ;

Considérant la nature de l'opération,

- l'opération consiste en la construction de deux bâtiments, l'un, de neuf niveaux en élévation (lot n° 942), destiné à accueillir des bureaux (12 000 m² de surface de plancher), l'autre, de onze niveaux en élévation (lot n° 943) qui doit comporter une résidence étudiante et des commerces ou services en rez-de-chaussée (4 500 m² de surface de plancher). L'aménagement présenté comporte un parc urbain en cœur d'îlot (futur jardin Amédée, d'un hectare d'un seul tenant et en pleine terre). Le dossier ne précise pas s'il sera réalisé dans le cadre de cette opération. Les interactions entre les deux lots présentés et les autres lots de la Zac, notamment les lots limitrophes, ne sont pas abordées. La végétalisation des abords des deux bâtiments est prévue ;
- l'opération s'inscrit dans un objectif de renouvellement urbain. Elle permettra le développement d'une offre urbaine résidentielle et tertiaire opérant la mutation d'anciennes friches ferroviaires ;
- l'opération est un élément constitutif de la zone d'aménagement concertée Saint-Jean-Belcier ;

Considérant la localisation de l'opération,

- sur la commune de Bordeaux, à proximité de son centre-ville, de sa gare principale Bordeaux Saint-Jean et du débouché du pont Saint-Jean, en bordure de la Garonne, dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique et du secteur Amédée Saint-Germain sud ;
- sur une partie d'îlot en limite de la rue des ateliers, dans un secteur déjà urbanisé et artificialisé, qui accueillera une voie et un arrêt de transport en commun en site propre ;
- à proximité des infrastructures ferroviaires ;
- sur d'anciennes friches, et à plus d'un kilomètre du site Natura 2000 « La Garonne » (n° 7200700), en dehors de tout périmètre naturel à enjeu ;
- la Métropole est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de Bordeaux Métropole 2020- 2024. Le site de l'opération n'y est pas identifié comme une zone à enjeu de bruit ;
- au sein de la zone tampon de « Bordeaux, port de la Lune », site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco ;
- dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation de la Garonne ; en dehors des territoires à risque d'inondation (TRI) ;
- en « zone de répartition des eaux » du fait d'une insuffisance chronique de la ressource en eau ;

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 ZAC de Bordeaux Saint-Jean-Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact et des avis susvisés de l'Autorité environnementale. Ses impacts sont pris en compte par cette étude. Le présent dossier comprend de nouvelles études et analyses, en particulier une étude acoustique ;
- la conception de l'opération répond à plusieurs certifications environnementales (notamment BREEAM HEA 05 et NF S31-080) ;
- l'opération est conforme aux documents cadres (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), schéma de cohérence territoriale (Scot) et plan local d'urbanisme intercommunal (Plui)), qui mettent l'accent sur la nécessité d'une production équilibrée de logements pour répondre aux différents besoins et favoriser la densité et la mixité sociale ;
- le dossier présente plusieurs variantes ayant permis une meilleure gestion des terres polluées des friches ferroviaires (bâtiments sans sous-sols), la préservation et la valorisation d'espaces verts (maintien des arbres existants, abandon de plusieurs bâtiments dans l'îlot au profit d'un parc au cœur) et l'éloignement des axes ferroviaires. Les toitures des deux bâtiments seront complètement végétalisées selon le principe de rétention à la parcelle. Il n'y a pas de covisibilité avec les Citerne d'Amédée Saint-Germain, bâtiment historique, dans le périmètre de protection duquel l'opération se situe ;
- l'opération offre l'accès à plusieurs lignes de transports en commun urbain et ferroviaire. Elle permet une désimperméabilisation du site (site initialement imperméabilisé à 93 %, projet présentant 60 % d'espace perméable). La présence du parc en cœur d'îlot permettra d'abaisser la moyenne de température en surface de 15°C sur l'ensemble du périmètre étudié. Les façades seront renforcées pour atténuer le bruit (atténuation de 38 dB(A)) pour les façades sur rue et voies ferrées. Une attention particulière devra être apportée pour les façades en retour dans leur partie proche de la rue passante et pour lesquelles l'atténuation prévue à ce stade est de 35 dB(A). Les bureaux sont prévus pour une réversibilité en logements grâce à une structure modulaire.
- le dossier ne précise pas s'il sera privilégié l'emploi de matériaux de construction recyclés et faiblement émissifs. Il ne définit pas non plus les dispositifs qui seront retenus en termes d'ambition pour les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable. L'Ae rappelle son avis n° 2022-61 dans lequel elle recommandait de relever ce niveau d'ambition ;

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 d'aménagement des lots 942 et 943 au sein du secteur Amédée Saint-Germain sud de la Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33), n'est pas susceptible d'incidences

significatives 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) ;

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'opération d'aménagement des lots 942 et 943 au sein du secteur Amédée Saint-Germain sud de la Zac Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33) n° F-075-24-C-0212, est soumise à évaluation environnementale dans le cadre du projet de Zac mais ne nécessite pas l'actualisation de l'évaluation environnementale de celle-ci.

L'Ae rappelle néanmoins qu'elle avait recommandé dans son dernier avis n° 2022-61 que les compléments mentionnés dans cet avis ont vocation à être intégrés dans une nouvelle actualisation de l'étude d'impact de la Zac.

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 l'opération et le projet peuvent être soumis.

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 13 février 2025

Le président de la formation d'Autorité environnementale
de l'Inspection générale de l'environnement et du
développement durable


Laurent MICHEL

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, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Autorité environnementale

92 055 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'Hault

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.