

SNC BORDEAUX TRIBEQUA

Reçu à l'Ae le

04 AOÛT 2020

Monsieur le Président
de l'Autorité environnementale
Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable
Ministère de la transition écologique et solidaire
92055 La DEFENSE CEDEX

Bordeaux, le 29 juillet 2020

Objet : Recours gracieux relatif à la décision F-075-20-C-0055 en date du 2 juin 2020 actant la soumission de l'ensemble immobilier lot 8.3D Tribequa de la ZAC Saint-Jean Belcier à évaluation environnementale.

Monsieur le Président,

Par la présente, la société SNC BORDEAUX TRIBEQUA formule un recours gracieux envers la décision F-075-20-C-0055 du 2 juin 2020, qui soumet l'ensemble immobilier lot 8.3D Tribequa de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Saint-Jean Belcier à évaluation environnementale, et porte obligation d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC.

Ce recours, fondé sur les dispositions de l'alinéa IV de l'article R.122-3 du code de l'environnement, apporte des compléments d'expertise et des précisions aux points soulevés dans la décision, afin de démontrer la bonne prise en compte des enjeux environnementaux du site, notamment ceux liés à la pollution des sols.

Après une recontextualisation de l'opération et des procédures associées(I), il sera apporté des compléments sur le traitement de l'enjeu pollution des sols (II), et des précisions concernant la prise en compte des enjeux de pollution sonore et de déplacements (III).

I. Rappel du contexte de l'opération et des procédures associées

1.1 Localisation et caractéristiques de l'opération

Implanté à l'extrémité Sud de la ville de Bordeaux, le projet du lot 8.3 D s'inscrit dans différentes échelles de projets, allant du grand territoire à l'îlot opérationnel (cf. plan de localisation page suivante) :

- Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique - 738 ha ;
- ZAC Saint-Jean Belcier - 145 ha ;
- Secteur Armagnac ;
- L'îlot 8.3 Tri postal - Opération TRIBEQUA.

Le lot 8.3 D est situé à proximité de la rue et la place d'Armagnac au Nord et la rue Carle Vernet à l'Est.

Le projet se développe sur une emprise d'environ 1 ha au Sud de l'opération TRIBEQUA, sur une parcelle en friche occupée actuellement par le bâtiment du Tri Postal, n'accueillant plus aucune activité, et d'anciennes voies de garage de la Gare Saint-Jean.

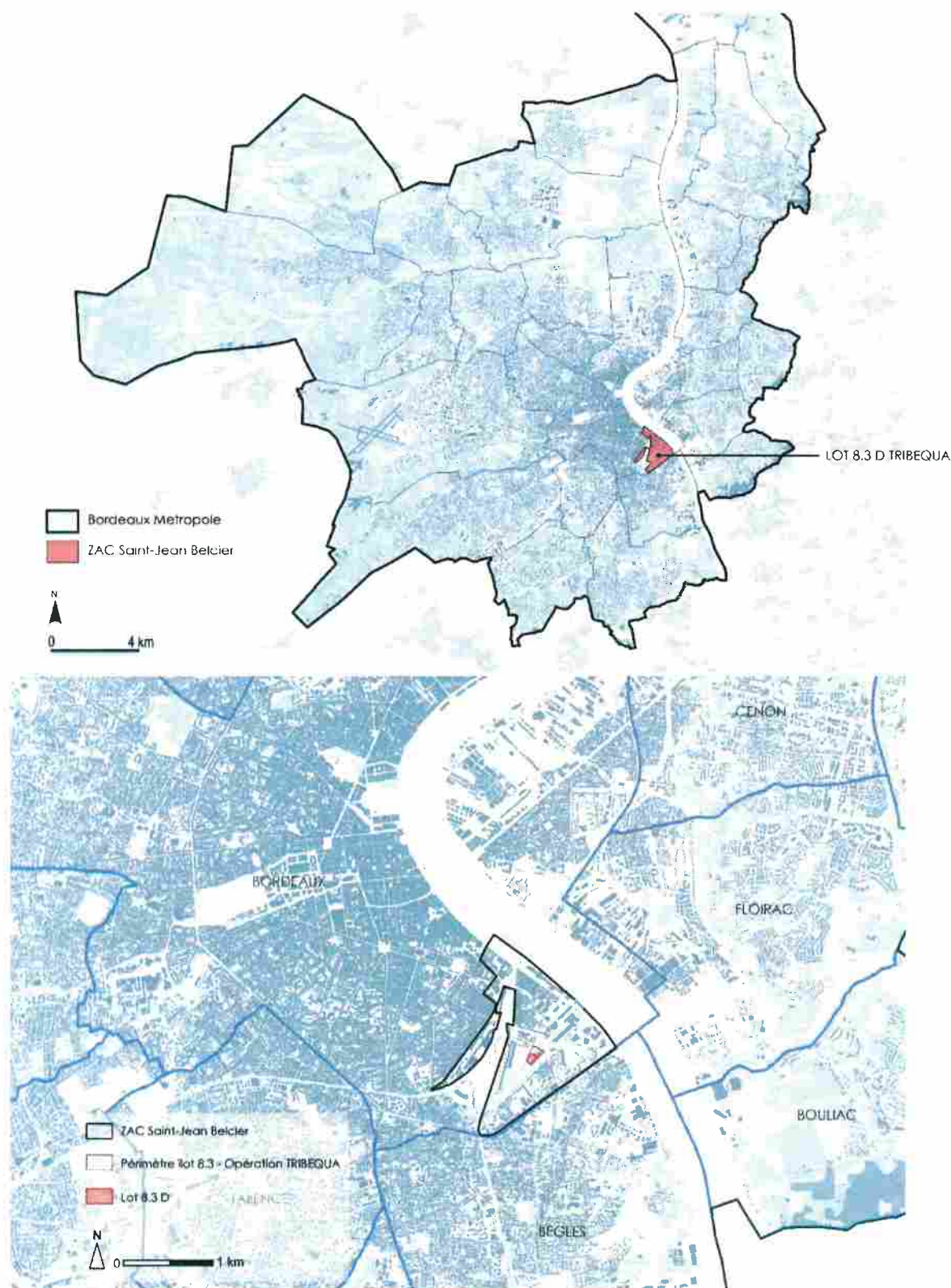


Figure 1: Situation du projet aux échelles métropolitaines et communales - (ALTO Step, 2020)

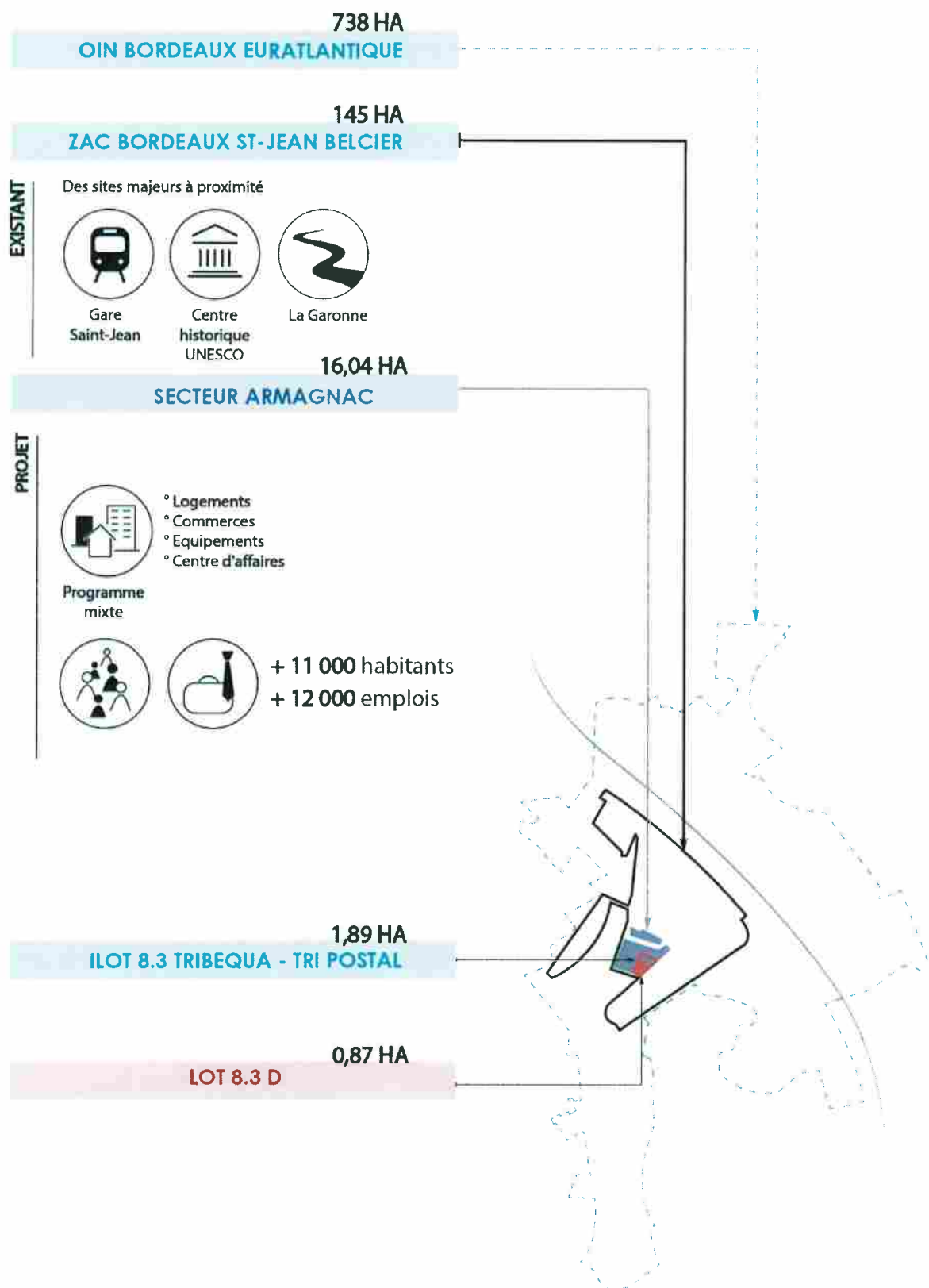


Figure 2: Le lot 8.3D dans son contexte opérationnel (ALTO STEP, 2020)

La programmation repose sur un ensemble immobilier d'environ 23 200 m² de SDP, comprenant :

- des logements sur un total de 15 910 m² :
 - o 114 logements en accession, soit 8 460 m² de SDP - L8+L9 - BNP Immobilier ;
 - o 88 logements en accession sociale en vente en état futur d'achèvement (VEFA), soit 7450 m² de SDP - L5+L6 – Aquitanis ;
- un centre des congrès de 2 700 m².

Le projet 8.3D se compose de 5 bâtiments fonctionnellement indépendants autour d'un socle de parking sur trois niveaux (ainsi que des accès et locaux techniques), au-dessus duquel est aménagé un jardin paysager, traité en terrasses et en zones plantées. Le premier bâtiment correspond à la réhabilitation d'une partie de la halle de tri postal adjacente aux niveaux de parking, transformée en centre des congrès. Les quatre autres bâtiments (L5, L6, L8 et L9), composés de logements, s'implantent en émergences sur le socle autour du jardin paysagé.

I.2 Un lot de la ZAC Saint-Jean Belcier, en cours d'actualisation de l'évaluation environnementale

Une programmation cohérente

La programmation mixte logement/centre de congrès du lot 8.3D est pertinente au regard de la localisation et la programmation de la ZAC et dans le contexte élargi de la métropole Bordelaise.

En effet la localisation du projet induit une proximité du centre-ville, accessible en particulier en tramway et en vélo, et un voisinage immédiat de la gare Bordeaux Saint Jean, desservie par une ligne à grande vitesse depuis en 2017. Le projet s'avère également aisément accessible aux véhicules motorisés grâce à un accès proche aux réseaux routiers structurants de l'agglomération bordelaise (rocade et autoroute A63 notamment) (cf. partie III).

Plus spécifiquement le domaine d'Armagnac, partie de la ZAC, auquel appartient le lot 8.3D, est conçu dans une programmation mixte associant logements, équipements et bureaux. Outre la proximité de la gare Saint-Jean, le quartier d'affaire en cours de réalisation, avec plus de 440 000 m² de bureaux (dont 111 000 juste sur le domaine d'Armagnac), justifie la présence du centre de congrès. A cela s'ajoute une offre hôtelière conséquente, de 36 000 m² de surface de plancher dans la ZAC.

La mobilisation de friche ferroviaire est par ailleurs une opportunité forte de renouvellement de la ville sur elle-même.

Un processus d'évaluation environnementale intégré

Extrait des considérants de l'AE :

« la construction d'un ensemble immobilier lot 8.3 D Tribeca de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33), présentée par la SNC Bordeaux Tribeca, n° F-075-20-C-0055, est, en tant qu'opération constitutive du projet de ZAC Saint-Jean Belcier, soumise à évaluation environnementale »

L'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Euratlantique nous a par ailleurs indiqué qu'il a initié une actualisation globale de l'étude d'impact de la ZAC Saint Jean Belcier. Il a, à cet effet, déposé une note de cadrage auprès du CGEDD.

Selon l'EPA, cette actualisation permettra en particulier de mesurer l'évolution potentielle des effets cumulés des opérations de la ZAC à l'aune des connaissances plus précises désormais disponibles, à la fois sur le territoire et les projets immobiliers.

Extrait des considérants de l'AE, p.4 :

« étant souligné que l'opération est mitoyenne d'autres constructions ayant un impact constaté sur les pollutions des sols, les polluants étant remobilisés lors des rabattements de nappe, affouillements, et autres travaux pouvant mettre en communication des aquifères entre eux et avec la surface, ce qui témoigne du nécessaire approfondissement de l'étude d'impact sur les impacts cumulés et les interactions des opérations constitutives de la ZAC entre elles, au moins pour l'opération envisagée sur le lot 8.3 et les lots adjacents, »

Par l'intermédiaire de cette actualisation pilotée par l'EPA, l'étude d'impact de la ZAC apparaît comme l'échelle la plus appropriée pour traiter des effets cumulés des opérations immobilières notamment pour la pollution des sols.

Par ailleurs, à l'échelle du lot 8.3D, les enjeux liés aux impacts cumulés de la pollution des sols ont été limités par les études et dispositions constructives. Ainsi, le projet ne prévoit aucun niveau de sous-sols, ce qui réduira de fait au maximum les interférences avec la nappe. En outre, les études relatives à la pollution des sols exposées dans la partie II ci-dessous ont pris autant que possible en compte ces paramètres, par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

II. Compléments sur le traitement de l'enjeu pollution des sols

Extrait des considérants de l'AE, p.4 :

« étant souligné que l'EQRS est annoncée dans le dossier mais ne semble pas réalisée à ce stade, alors qu'il s'agit d'un élément majeur et déterminant pour valider, ajuster ou invalider les choix proposés, en particulier la programmation, et définir un projet qui respecte les seuils de polluants à ne pas dépasser pour les habitants et usagers et le suivi précis à mettre en place, »

La société ArcaGée a été missionnée pour réaliser une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et un Plan de Gestion (PG). Le rapport afférant est joint en annexe n°2. Un bilan coûts-avantages a donc été réalisé pour le projet. Il a abouti à une démarche de gestion permettant de maîtriser les risques sanitaires et environnementaux, décrite ci-après.

Dispositions constructives

Extrait des considérants de l'AE, p.4 :

« la mise en place d'un vide ventilé après purge des matériaux les plus impactés qui sont des sources d'émissions de polluants, solution « à privilégier » selon le dossier, lequel précise que les modalités de sa mise en place restent à définir, que certains locaux ne pouvant être sur vide ventilé, ils seront avec façades grillagées sur l'extérieur (notamment les locaux techniques, vélos et halls), tout en soulignant que les murs des parkings seront pleins, »

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours ayant prescrit des dispositifs coupe-feu pour l'ensemble des locaux techniques, les architectes (FLINT) ont dû concevoir des façades pleines pour les locaux techniques et mettre en œuvre la ventilation de l'ensemble des locaux au rez-de-chaussée. Cette solution va s'ajouter au vide sanitaire conservé sous la halle postale et créé sous l'ensemble des locaux (cf. plan page suivante). Concernant la halle conservée, la dalle existante étant partiellement endommagée, une résine étanche non émissive sera mise en œuvre pour étanchéifier la dalle basse du bâtiment.

Selon l'étude d'ArcaGée, le risque sanitaire lié à l'inhalation au droit des futurs parkings ou dans les bâtiments (niveaux bas non occupés par des logements) apparaît comme acceptable et a été vérifié par la réalisation de l'EQRS dans des conditions pessimistes d'occupation (plus fortes concentrations en gaz connues et exposition prolongée à chaque type de locaux) et dans les conditions actuelles de pollution, ce qui offre une bonne couverture du risque puisque, de façon conjuguée, les sols à plus fortes teneurs en composés volatils seront l'objet d'un traitement in-situ de réduction des pollutions.

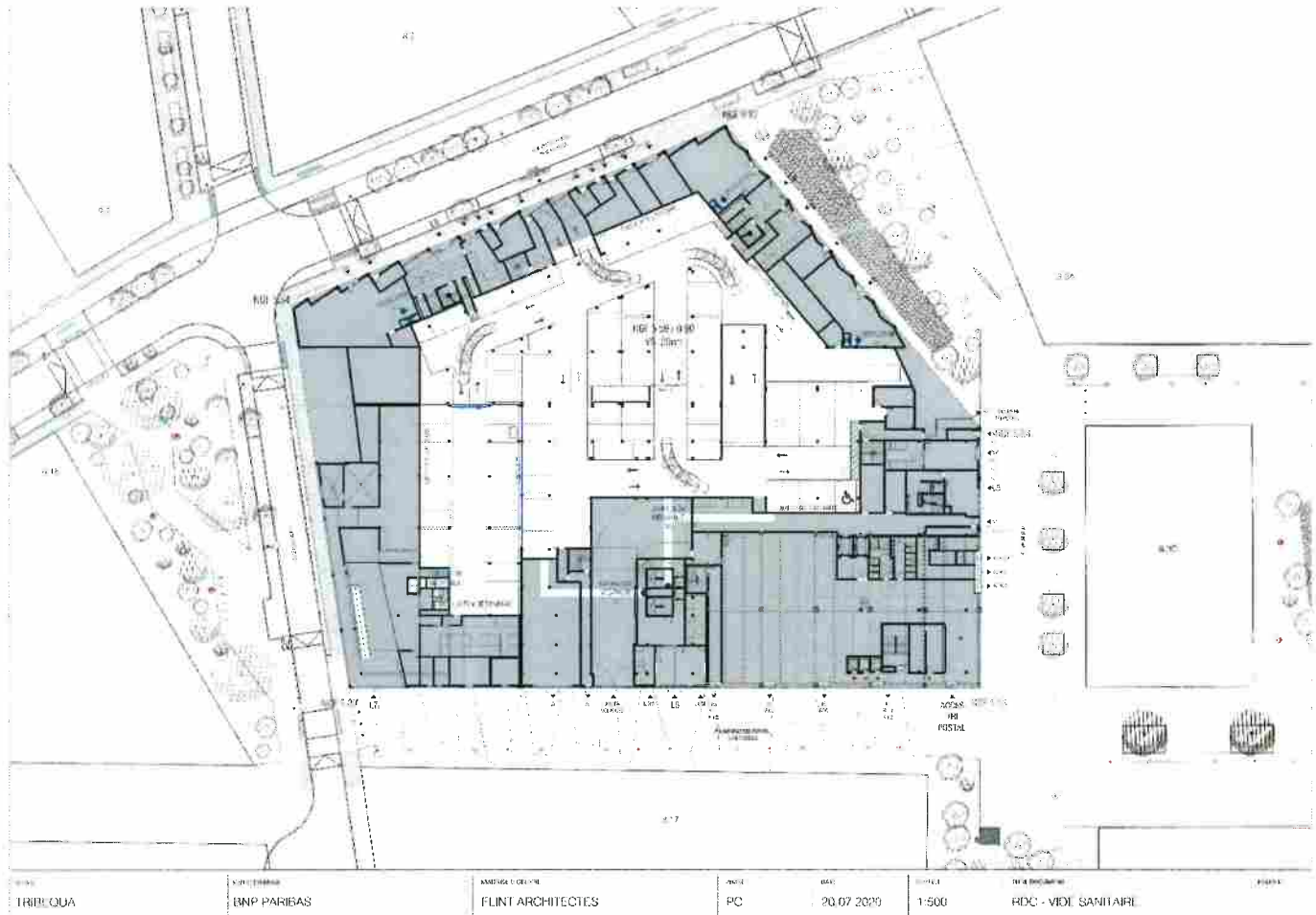


Figure 3: Plan PréPC du lot 8.3D - vides sanitaires et ventilations du rez de chaussée (FLINT 2020)

Les risques sont jugés acceptables pour les travailleurs et résidents en rez-de-chaussée, à partir des pires teneurs connues dans les gaz du sol, pour des expositions ponctuelles ou prolongées, sous réserve de respecter les taux de renouvellement suivants :

- pour les locaux techniques en RDC de la construction neuve :
 - 2 vol/h en cas de présence prolongée de travailleurs,
 - 3 vol/h pour rester dans des teneurs en naphtalène conformes à la VGAI (référence d'usage conservatrice correspondant à des logements) ;
- pour le parking en RDC de la construction neuve :
 - 5 vol/h en cas de présence prolongée de travailleurs, et/ou pour rester dans des teneurs en naphtalène conformes à la VGAI,
 - 3 vol/h en cas de présence uniquement ponctuelle des travailleurs, en notant que dans ce cas la VGAI est dépassée pour le naphtalène.

- Dans les bureaux en RDC de la halle réhabilitée, les risques sont jugés acceptables avec un taux de renouvellement de 3 vol/h pour les travailleurs, en notant qu'un taux de renouvellement de 5 vol/h permet de mieux s'approcher de la gamme objectif en naphtalène (teneur calculée de 4,8 µg/m³).

Ces taux de renouvellement d'air seront donc suivis par la maîtrise d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre pour paramétrer les mécanismes de ventilation. Pour ce faire, ces prescriptions seront reportées dans le dossier de consultations des entreprises (DCE) qui seront mandatées pour réaliser l'ouvrage et notamment le lot ventilation.

Dispositions de travaux

Extrait des considérants de l'AE, p.4 :

« L'écrêtage des pollutions les plus fortes (à une valeur maximale non arrêtée à ce stade, « la maîtrise d'œuvre semble s'orienter vers [...] l'écrêtage à 500 mg/kg en HAP », ce qui devrait permettre « également l'écrêtage des plus fortes teneurs en hydrocarbures et BTEX », sans plus de précision) »

Les prescriptions du plan de gestion sur la phase travaux seront reprises par la SNC Tribequa. Elles se déclinent ainsi :

- pour la réduction de la source de pollution, une action de dépollution des sols ciblée en cœur de pollution (faible surface, fortes intensités) par désorption thermique et extraction multi-phases sera mise en œuvre ;
- pour les terrassements généraux (plateforme sous bâtiments neufs) :
 - o pour les remblais non inertes :
 - l'export vers des filières adaptées (ISDND) avec tests d'acceptation préalable ;
 - la valorisation sur site par recouvrement / confinement / substitution (piste d'optimisation à rechercher) ;
 - o pour les remblais inertes (faibles volumes également pour les terrassements généraux), évacuation en filière agréée (ISDI), avec tests d'acceptation préalable.
- dans le cadre de la mise en œuvre des pieux et fondations profondes, une technique de pieux sans production de déblais devra être privilégiée du fait du risque important de mobilisation de polluants (volume, niveau de pollution et donc risques sanitaires et coûts). A défaut, les déblais seront évacués en biocentre, voire pour partie en traitement biologique sur site pour abattement des teneurs les plus faibles et des odeurs, avant envoi partiel en ISDI. La SNC Tribequa prendra attache de l'EPA en amont de la préparation de travaux et sur la base d'une évaluation plus précise des éventuels déblais, afin de mobiliser la plateforme de gestion des terres polluées, permettant d'identifier une emprise externe au projet accueillant le dispositif de traitement ;
- en phase travaux, les venues d'eau feront l'objet de traitements spécifiques, et le rebouchage d'éventuels ouvrages profonds sera opéré.

Dispositions en phase de mise en service

Extrait des considérants de l'AE, p.4 :

« un dispositif de surveillance de la qualité de l'air ambiant en rez-de-chaussée des bâtiments qui « pourrait » être mis en place, »

Au regard du cumul de solutions constructives et de travaux prescrits par le plan de gestion, un dispositif permanent de surveillance de la qualité de l'air ambiant n'apparaît plus nécessaire. Cependant, avant exploitation du bâtiment, les teneurs réelles en polluants dans l'air ambiant du bâtiment seront vérifiées. Cela permettra de confirmer l'efficacité des solutions retenues et à défaut de mettre en œuvre des mesures correctives (travaux d'extraction par exemple).

En somme, la mise en œuvre du plan de gestion permet de maîtriser tous les risques définis. En effet, les risques sanitaires et environnementaux seront gérés par la mise en œuvre en priorité des dispositions constructives proposées (ventilation du vide statique existant, modulation des taux de renouvellement d'air des locaux, création d'un vide sous dalle sur les constructions neuves) permettant de maîtriser le risque sanitaire dans la configuration actuelle de la pollution, et par la vérification des teneurs réelles en polluants dans l'air ambiant du bâtiment avant exploitation. Cette vérification sera faite par une campagne de mesure à la réception de l'ouvrage. La réduction conjuguée des sources de pollution concentrée constitue un élément de sécurisation complémentaire par amélioration environnementale des milieux.

Pilote de désorption thermique

Extrait des considérants de l'AE, p.3-4 :

« la réalisation en 2017 et 2018 d'un pilote de démonstration sur site visant à évaluer la possibilité de dépolluer les terres par traitement thermique, montrant que la présence d'eaux souterraines limite la part des HAP pouvant être dégradés par cette technique, les résultats détaillés n'étant toutefois pas joints au dossier présenté qui conclut sur ce point que la réalisation d'investigations complémentaires sur les sols et les eaux souterraines est recommandée, tout comme le développement de la réflexion sur des solutions de gestion des impacts sur le site, »

Le rapport d'essais de désorption thermique est joint en annexe n°3. Celui-ci fournit l'ensemble des précisions justifiant les conclusions qui ont été présentées, et dont les grandes lignes sont reprises dans l'extrait ci-dessus.

Mémoire de la pollution

Extrait des considérants de l'AE, p.4 :

« étant souligné que l'EQRS est annoncée dans le dossier mais ne semble pas réalisée à ce stade, alors qu'il s'agit d'un élément majeur et déterminant pour [...] les dispositions à prendre pour garder la mémoire de l'éventuelle pollution résiduelle et éviter les expositions sur le long terme notamment par des restrictions d'usage à « conserver dans les documents d'urbanisme », de tels éléments étant constitutifs du projet (mais non décrits) »

Le Plan de gestion prévoit la mise en place d'« une information sur les opérations réalisées et les restrictions d'usage associées ». Celle-ci sera conservée dans les documents d'urbanisme par l'intermédiaire d'un porter à connaissance ou d'une SUP simplifiée.

La SNC Tribequa, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de gestion, et avec l'appui de son assistance à maîtrise d'ouvrage, se rapprochera des services de l'Etat en région et de l'EPA Euratlantique pour identifier la procédure la plus opportune à mettre en œuvre, dans le cadre d'une éventuelle démarche à l'échelle de l'opération d'aménagement.

III. Prise en compte des enjeux de pollution sonore et de déplacements

III.1 Environnement sonore

Extrait des considérants de l'AE :

la prise en compte de la construction (dans une autre opération) de bâtiments entre les voies ferrées (situées à 400 m) et l'îlot 8.3 Tribequa, qui atténuera les nuisances acoustiques ferroviaires prévisibles, sans que le respect des seuils réglementaires soit démontré par le dossier,

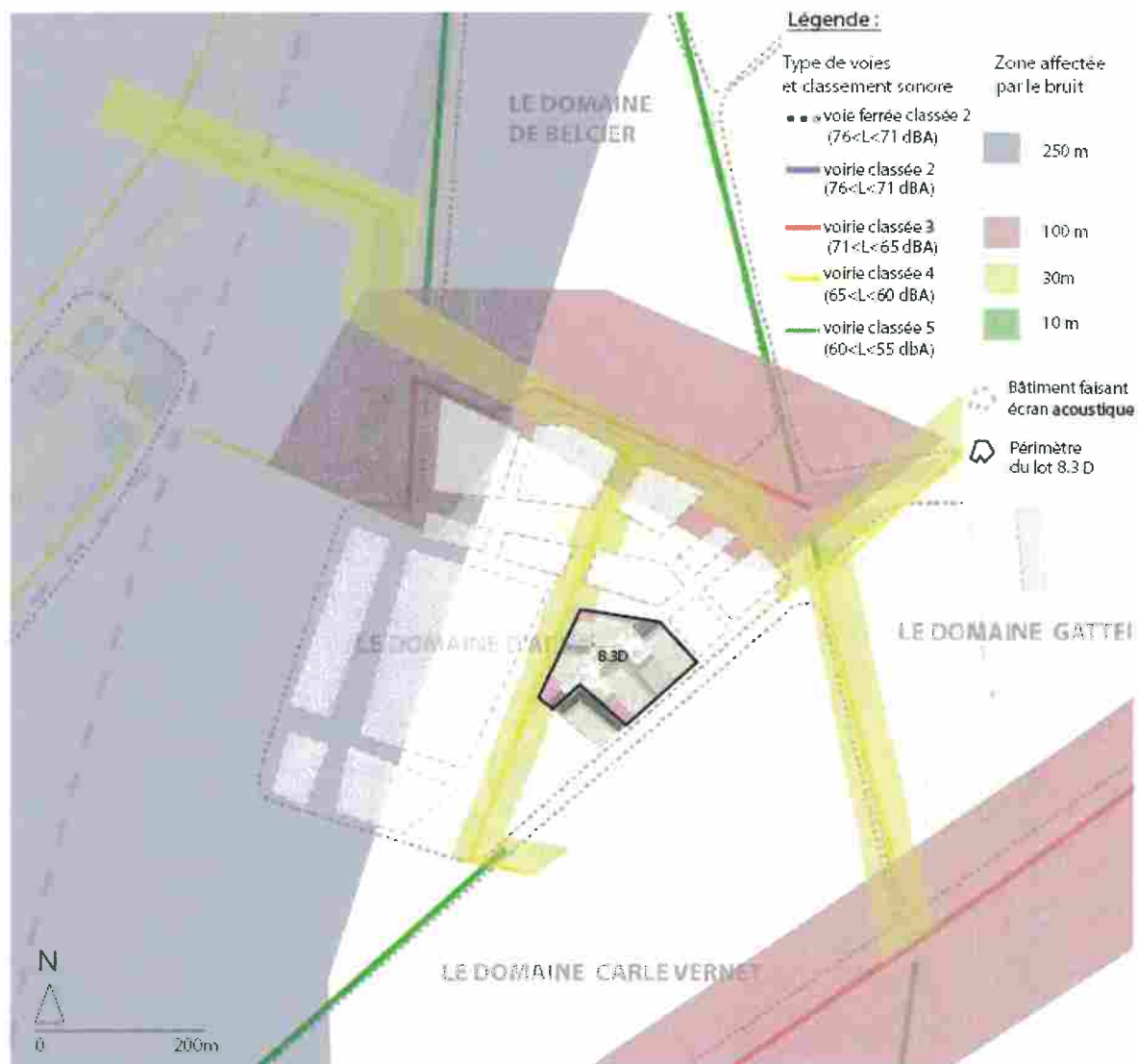


Figure 4: Classement sonores des infrastructures, un lot protégé des principales nuisances (ALTO Step, 2020)

Les objectifs d'isolement de façade sont définis sur la base de l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Conformément à l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 les bâtiments de la phase 2 de TRIBEQUA (L5, L6, L8, L9) sont situés dans le secteur affecté par le bruit de l'infrastructure suivante :

- Cours d'Armagnac (voie créée) classée de catégorie 4 (en jaune), située entre 0 et 10 mètres de la façade la plus exposée des bâtiments L8 et L9.

Cette contrainte a bien été prise en compte dans les études de l'acousticien (AIA ingénierie), et de l'architecte (FLINT). En conséquence les caractéristiques des composants de façade ont été prévues de la manière suivante :

- L'opération sera desservie par la rue du tri postal au Nord. Dans le projet des espaces publics d'Armagnac (en phase PRO), cette voirie de desserte est prévue en zone 30, avec plateaux ralentisseurs. Cette précision des caractéristiques de voirie aura pour conséquence de réduire le niveau sonore auxquels seront soumis les logements du lot.

10

techniques, mais aussi de qualité acoustique interne des locaux. Pour ce faire l'opération se basera sur le référentiel Qualitel Acoustique.

III.2 Mobilités

Extrait des considérants de l'AE, p.4 :

« l'impact prévisible du fonctionnement du centre des congrès sur les déplacements, le dossier n'apportant pas de démonstration de la capacité à y répondre, dans le contexte global de la ZAC, des différents modes de transport (voire des capacités de stationnement) qui existent ou sont projetés, »

La ZAC Saint Jean Belcier, dans laquelle s'intègre le lot 8.3D Tribequa, dispose d'une offre de mobilité dense et qui a vocation à être renforcée à l'avenir (cf. plan page suivante).

Le pôle intermodal Saint-Jean se compose de :

- la gare accueillant des dessertes TGV, Intercités et TER ;
- l'offre de bus interurbains de la région Nouvelle Aquitaine (ex Trans-Gironde) ;
- la navette bus directe gare aéroport ;
- L'offre de transports urbains métropolitains (TBM) composées de deux lignes de tramway (C et D, depuis février 2020 pour cette dernière), ainsi que les lignes de bus urbains (Liane 1, depuis l'aéroport, et liane 11 notamment) ;
- une station de taxis ;
- des stations de vélos et trottinettes en libre-service ;
- une offre d'autopartage (Citiz et Bluecub).

Le lot 8.3D est connecté au pôle intermodal et plus généralement au reste de l'agglomération par les lignes de tramway C et D, et la liane 11 à la station Carles Vernet à 100 m. du lot. Dans l'étude d'impact initiale de la ZAC, seule la ligne C était prise en compte. L'ouverture de la ligne D début 2020 a permis de doubler la fréquence des tramways.

Le VIP (Vélo Intermodalité Piéton), le réseau cyclable et les stations de vélo en libre services offrent une continuité en matière de modes doux à proximité directe du lot 8.3D

Tout en étant connecté aux réseaux de transports en communs et de mobilités alternatives, le lot 8.3D reste très accessible à la rocade (A630, sortie 21) située à 1km au Sud-Est du lot. De nombreux parkings publics sécurisés automobiles (et vélos) sont disponibles à l'échelle de la ZAC Saint Jean Belcier, et notamment à moins de 200m de l'opération (2290 places à moins de 200 m.). L'opération sera desservie par la rue du tri postal au Nord.

Cette offre de déplacements vient assoir la pertinence de la localisation du programme du lot 8.3D, composé de logements et d'un centre de congrès.

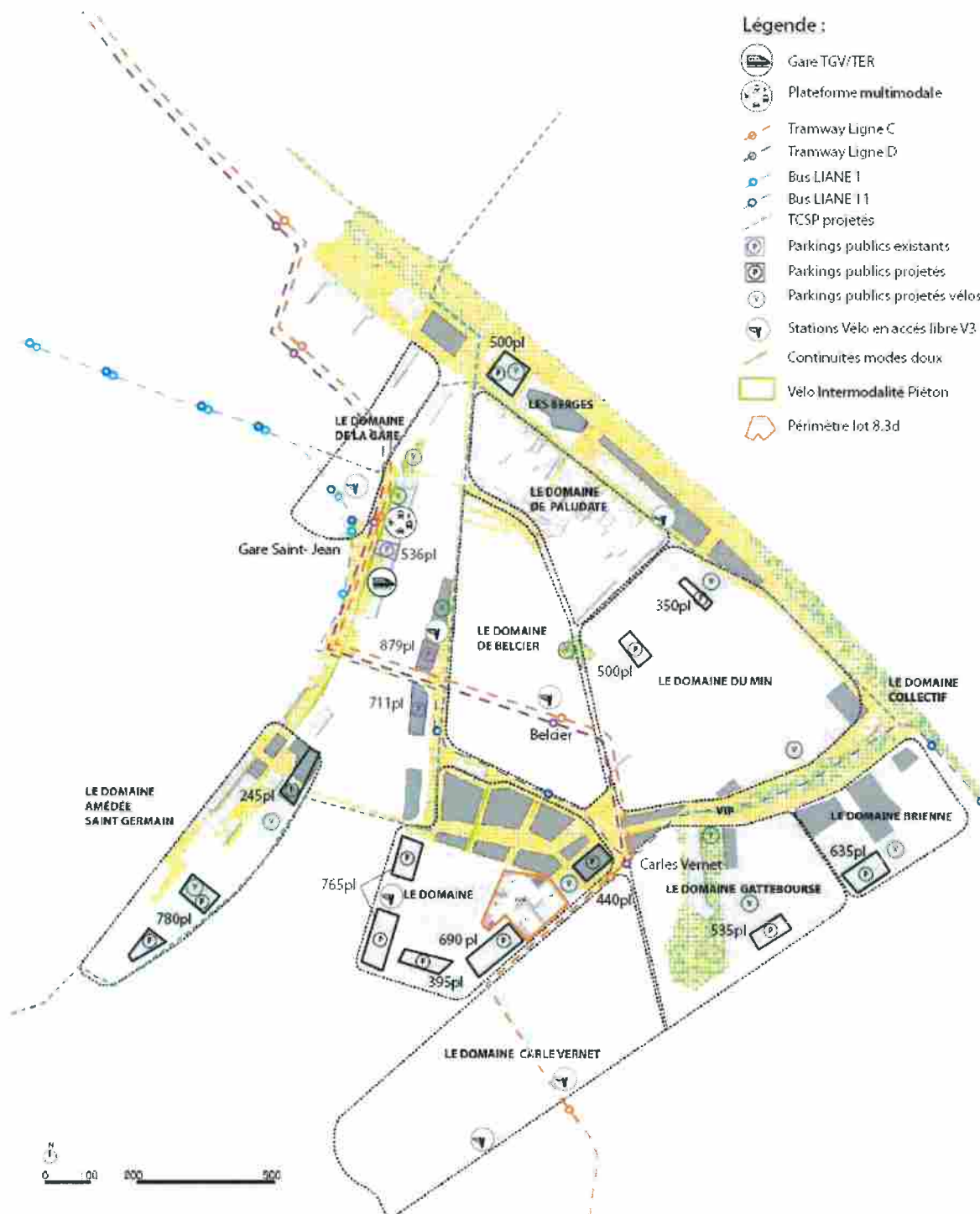


Figure 6: Une offre de mobilité dense et multimodale autour du lot 8.3d (ALTO Step, 2020)

C'est au regard de l'ensemble de ces précisions et compléments, autour des enjeux pollutions des sols, nuisances sonores et déplacements, que nous sollicitons la révision de votre décision n° F-075-20-C-0055 en date du 2 juin 2020, qui soumet l'ensemble immobilier lot 8.3D Tribequa de la ZAC Saint-Jean Belcier à évaluation environnementale.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

Stevens COULOMBEL
Directeur de Programmes

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal stroke and a vertical line extending downwards.

PIECES JOINTES :

- Annexe 1 : Décision F-075-20-C-0055 en date du 2 juin 2020 ;
- Annexe 2 : SNC BORDEAUX TRIBEQUA - Réalisation d'une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et d'un Plan de Gestion (PG) Phase 2 du projet TRIBEQUA (lot 8.3), rue d'Armagnac, Bordeaux (33) – ARCAGEE, 2020/07 ;
- Annexe 3 : Pilote Désorption Thermique- Phase 2 Tribequa BDX – ARCAGEE, 2018/11.