

Autorité environnementale

Paris, le 23 septembre 2020

Nos réf. : AE/20/634

Vos réf. : courrier du 29 juillet 2020

Courriel : [autoriteenvironnementale.cgedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:autoriteenvironnementale.cgedd@developpement-durable.gouv.fr)

**Objet** : Construction d'un ensemble immobilier lot 8.3 D Tribequa ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33)  
Recours à l'encontre de la décision n° F-075-20-C-055 du 2 juin 2020 de l'Autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas

Par envoi reçu le 4 août 2020, la SNC Bordeaux Tribequa a adressé à l'Autorité environnementale (Ae) un recours à l'encontre de la décision au cas par cas soumettant à évaluation environnementale la construction d'un ensemble immobilier lot 8.3 D Tribequa ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux (33).

L'opération présentée consiste en la construction sur une parcelle d'environ un hectare d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 23 200 m<sup>2</sup> comprenant cinq immeubles avec un centre de congrès d'environ 2 700 m<sup>2</sup> permettant d'accueillir jusqu'à 1 800 personnes, et 15 910 m<sup>2</sup> de logements (soit plus de 200 logements). L'ensemble est composé d'un socle commun de 8,5 mètres de hauteur (accueillant 190 stationnements sur trois niveaux RDC, RDC haut et R+1) ceinturé de halls et de locaux pour les vélos (493 m<sup>2</sup>), d'un entresol, d'un podium à 17 mètres de hauteur et de bâtiments culminant en R+10, et de 2 500 m<sup>2</sup> de jardins collectifs en R+2.

Cette opération fait partie du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Bordeaux Saint-Jean Belcier dont les travaux ont été programmés sur 15 ans (2015-2030), qui porte sur une surface de 145 hectares en milieu urbain et constitue la première partie d'une opération d'intérêt national (OIN) comportant quatre ZAC sur une superficie totale de 738 ha. Des espaces publics seront aménagés à proximité.

**M. Stevens Coulombel, directeur de programmes**  
**BNP PARIBAS Immobilier**  
**167, quai de la Bataille de Stalingrad**  
**92 867 Issy-les-Moulineaux CEDEX**

La décision susmentionnée rappelle que l'opération est constitutive du projet de ZAC Saint-Jean Belcier, et en tant que telle soumise à évaluation environnementale. Le recours ne le conteste pas et précise qu'une actualisation de cette évaluation est en cours par l'Établissement public d'aménagement Euratlantique. En revanche, il conteste l'obligation d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC à l'occasion de cette opération<sup>1</sup> : c'est l'objet du recours.

La décision contestée (citant en italiques des éléments du dossier de demande d'examen au cas par cas) considère, au vu des caractéristiques et de la localisation de l'opération, que ses incidences sur l'environnement et la santé humaine sont susceptibles d'être significatives :

- en raison de l'impact prévisible du fonctionnement du centre des congrès sur les déplacements, le dossier initialement présenté n'apportant pas de démonstration de la capacité des différents modes de transport (voire des stationnements) existants ou projetés à y répondre, dans le contexte général de la ZAC,
- l'opération est mitoyenne d'autres constructions qui présentent des incidences avérées sur les pollutions des sols, les polluants étant remobilisés lors des rabattements de nappe, affouillements, et d'autres travaux pouvant mettre en communication des aquifères entre eux et avec la surface ; il est dès lors nécessaire d'approfondir l'étude d'impact sur les incidences cumulées et celles des interactions des opérations constitutives de la ZAC entre elles, en particulier de l'opération envisagée sur le lot 8.3 et de celles des lots adjacents,
- en tenant compte de la localisation du projet lui-même, qui est situé :
  - à proximité de la rue et de la place d'Armagnac, classées en voie de catégorie 4 (bande de 30 m affectée par le bruit), qui supportent un trafic de plus de 15 000 véhicules par jour,
  - sur des remblais comportant des métaux (arsenic, cadmium, cuivre, mercure, plomb, zinc),
  - sur des sols pollués qui concernent la majorité du site, en certains endroits de manière importante avec des dépassements des seuils caractérisant les matériaux inertes et non dangereux, ainsi que des prélèvements d'eau souterraine montrant la présence de produits « *polluants purs en phases surnageantes et plongeantes, avec de très fortes odeurs et une couleur brune* »,
  - sur un secteur dans lequel un site Basias est présent et deux autres sont à proximité, avec des mesures montrant notamment la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de polluants de la famille des benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX), d'hydrocarbures (en particulier de la créosote) et de composés organo-halogénés volatils (COVH),
  - sur un site où les concentrations de polluants mesurées atteignent des valeurs très élevées, avec l'existence d'une vaste pollution occupant la quasi-totalité du lot 8.3 D caractérisée par des teneurs allant jusqu'à 39 g/kg en HAP, 64 g/kg en hydrocarbures et 21 g/kg en BTEX, pollution source de « *forts impacts* »,
  - sur un site où la pollution souterraine conduit à la présence de polluants dans l'air ambiant intérieur (benzène, anthracène, phénanthrène, naphtalène, toluène, xylènes, et autres HAP) comme extérieur, avec des teneurs de polluants volatils atteignant jusqu'à 25 mg/m<sup>3</sup> et de « *fortes odeurs* » signalées,
  - en zone non inondable en cas d'événement de référence centennal mais inondable en cas d'événement exceptionnel (zone jaune du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'agglomération bordelaise approuvé le 7 juillet 2005), et dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (la sensibilité à ce risque sur le périmètre de la ZAC Saint-Jean Belcier étant très importante),
  - en limite sud de la zone d'attention patrimoniale du secteur inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco de l'ensemble urbain de Bordeaux.

<sup>1</sup> Article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet ».



La décision contestée tient compte des mesures envisagées pour éviter ou réduire une partie des impacts, en particulier :

- l'organisation du chantier en appliquant les mesures usuelles et réglementaires de bonne tenue de chantier, et en suivant une démarche à faibles nuisances pour la gestion des déchets et rejets de chantier et la limitation des nuisances vis-à-vis de l'environnement et des riverains,
- la certification NF HQE 9\* visée pour les logements, permettant de réduire les impacts liés aux travaux et au fonctionnement de ces logements,
- la prise en compte des contraintes constructives réglementaires découlant du classement du terrain en zone jaune du PPRI,
- la prise en compte de la construction (dans le cadre d'une autre opération) de bâtiments entre les voies ferrées (situées à 400 m) et l'îlot 8.3 Tribequa, qui atténueront les nuisances acoustiques ferroviaires prévisibles, sans que le respect des seuils réglementaires soit démontré par le dossier,
- le raccordement de l'ensemble immobilier au réseau de chaleur et de froid urbain réalisé à l'échelle de la ZAC Saint-Jean Belcier, permettant de réduire globalement les impacts liés aux consommations d'énergie,
- la réutilisation de matériaux « *autant que possible* », avec en particulier la construction du centre de congrès dans une partie préservée de l'ancien bâtiment de tri postal,
- un ensemble de mesures, réalisées ou à réaliser, mentionnées par le dossier pour réduire la pollution des sols et ses incidences :
  - 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, les résultats détaillés n'étant toutefois pas joints au dossier : il en est ressorti que la présence d'eaux souterraines limite la part des HAP pouvant être dégradés par cette technique, que des investigations complémentaires sur les sols et les eaux souterraines, ainsi qu'une réflexion relative à la gestion des incidences sur le site sont recommandées,
  - la mise en place d'un plan de gestion des terres polluées qui devrait reposer sur une évaluation quantitative du risque sanitaire (EQRS) « *préconisée* » pour « *statuer sur l'acceptabilité des moyens* » mis en œuvre et mettre en évidence la compatibilité des usages découlant de l'opération avec l'état du site dépollué, le plan envisageant :
    - l'export des remblais inertes et des déblais de pieux vers les filières de stockage adaptées,
    - l'interdiction de réaliser des affouillements avec export de terres sans contrôle préalable,
    - l'écrtage des pollutions les plus fortes (à une valeur maximale non arrêtée à ce stade, « *la maîtrise d'œuvre semble s'orienter vers [...] l'écrtage à 500 mg/kg en HAP* », ce qui devrait permettre « *également l'écrtage des plus fortes teneurs en hydrocarbures et BTEX* », sans plus de précision) avec export des terres pour traitement ou stockage ou traitement par désorption thermique (en particulier pour la partie créosotée du bâtiment de tri postal conservée) seule solution techniquement pertinente selon le dossier,
    - le traitement spécifique des venues potentielles d'eau en phase chantier,
  - la mise en place d'un vide ventilé après purge des matériaux les plus pollués 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,
  - l'absence de végétation en pleine terre, les parties végétalisées étant réalisées sur dalle, à l'exception de la plantation en pleine terre de quatre arbres dont les fosses seront constituées de sols purgés avec mise en place d'une membrane résistante aux pollutions pour éviter les éventuels suintements de produits vers les fosses d'arbre tout en permettant le drainage des eaux,
  - un dispositif de surveillance de la qualité de l'air ambiant en rez-de-chaussée des bâtiments qui « *pourrait* » être mis en place,



- étant souligné que l'EQRS annoncée dans le dossier 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. Elle doit permettre de s'assurer du respect des seuils maximaux de polluants à ne pas dépasser pour ne pas dégrader la santé des habitants et usagers ; elle doit prévoir un suivi précis à mettre en place, ainsi que les dispositions à prendre pour garder la mémoire de l'éventuelle pollution résiduelle et éviter les expositions à 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).

La décision contestée tient compte du fait que les incidences correspondant à la pollution des sols sont réduites (par rapport à d'autres aménagements possibles) par la conception de l'ensemble immobilier avec des usages de parkings en RDC, RDC haut et R+1, et que l'opération n'engendre pas d'impact supplémentaire en matière de prélèvements d'eau ni sur la biodiversité, par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale et son actualisation sont explicités dans la motivation de la décision contestée. Ils concernent notamment :

- la justification des caractéristiques spécifiques de l'opération (y compris la localisation et la programmation) par la présentation des solutions de substitution examinées, des raisons du choix effectué et de la comparaison de ces alternatives au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine,
- l'étude détaillée des incidences de l'opération en matière de pollutions (mobilité des polluants et exposition des populations et de l'environnement sur le site de l'opération et sur les zones potentiellement affectées directement et indirectement, y compris en aval hydraulique et sur les sites de traitement et de stockage), l'étude d'impact devant démontrer le respect de la réglementation en la matière et proposer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts résiduels,
- l'analyse de l'environnement sonore prévisible des habitations, en particulier en cumulant le bruit des infrastructures ferroviaires, routières et du centre des congrès, et la démonstration du respect des seuils réglementaires dans les habitations et éventuels établissements sensibles,
- l'analyse de l'impact de la création du centre des congrès sur les déplacements et la justification du dimensionnement des infrastructures existantes ou en projet,
- l'évaluation des interactions et des combinaisons entre les effets des opérations constitutives du projet de ZAC, en particulier concernant la diffusion des pollutions des sols, afin que les incidences du projet soient évaluées dans leur globalité.

Le recours présenté confirme les informations sur lesquelles la décision contestée s'appuie, et apporte un élément nouveau substantiel : l'évaluation quantitative des risques sanitaires, réalisée depuis la décision contestée. Un rapport (EQRS et plan de gestion) daté du 3 juillet 2020 est joint au recours ainsi qu'un plan de gestion :

- il confirme les nombreux dépassements des normes relatives à la pollution, avec plus d'acuité que ce que présentait le dossier de demande d'examen au cas par cas (à titre d'illustration : certaines mesures de la concentration en phénol dépassent de 20 000 fois la limite de qualité des eaux brutes),
- il montre (dans le schéma conceptuel du site), que le choix retenu conduit à construire des immeubles de logement, commerce, activité pour des familles, salariés et clients, en surplomb d'une poche de pollution qui occupe environ la moitié de l'emprise des futures constructions,
- il expose que « *le bilan financier d'une opération de valorisation immobilière de cet îlot ne pouvait pas supporter un traitement complet de la pollution* » et rappelle que « *le risque environnemental était déjà avéré* » très tôt dans le projet. L'Ae relève que les motifs financiers ne peuvent suffire à exclure l'option d'un traitement suffisant pour permettre un usage normal des secteurs contaminés.



Les auteurs de l'EQRS indiquent qu'ils n'ont pas pu disposer du bilan déblais-remblais du site, et que « *les volumes présentés dans la suite du présent document sont des estimations réalisées à partir des éléments disponibles. Ces estimations mériteraient une vérification par la maîtrise d'œuvre* ». Les hypothèses retenues impliquent l'absence de terrassements au droit des zones à bâtir et la réalisation d'un vide ventilé sur la totalité de l'emprise à construire – tout en rappelant que les locaux vélos et poubelles jugés à risque incendie nécessitent un cloisonnement et ne disposeront donc pas de parois grillagées.

Il en ressort que les risques sont jugés acceptables pour les travailleurs et résidents en rez-de-chaussée sous réserve de respecter des taux de renouvellement de l'air compris entre 3 et 5 volumes par heure selon les lieux et la durée de la présence des personnes (la durée maximale de présence dans le plus petit local du rez-de-chaussée a été considérée de 8 heures pour un travailleur, et de 30 minutes pour les résidents). Dans son courrier de recours, le pétitionnaire s'engage sur des taux de renouvellement compris entre 2 et 5 volumes par heure, tout en notant « *qu'un taux de renouvellement de 5 volumes par heure permet de mieux s'approcher de la gamme objectif en naphtalène* ». De plus, le dossier n'expose pas les mesures prises pour gérer les situations d'entretien, de panne ou d'interruption de la ventilation quelle qu'en soit la cause, ni pour garantir que les travailleurs et les usagers respecteront les durées maximales de présence retenues de respectivement 8 heures et de trente minutes, alors que l'EQRS montre dans de telles situations de forts dépassements des seuils sanitaires. L'Ae considère que l'absence de risque sanitaire n'est donc pas démontrée.

Des dispositions sont prévues en phase travaux pour réduire la source de pollution, avec un engagement du pétitionnaire à mettre en œuvre les solutions qui étaient envisagées dans le dossier de demande d'examen au cas par cas. De plus, une technique de mise en œuvre de pieux et de fondations profondes sans production de déblais sera « *privilegiée* » (sans engagement formel) « *du fait du risque important de mobilisation de polluants (volume, niveau de pollution et donc risques sanitaires et coûts)* », à défaut les déblais seront évacués en biocentre pour traitement biologique avant mise en stockage. Les venues d'eau seront traitées et les ouvrages profonds rebouchés.

L'Ae souligne la reconnaissance par l'EPA de l'obsolescence de l'étude d'impact de la ZAC et, pour pouvoir statuer sur les risques sanitaires de l'opération, de disposer de résultats actualisés et de connaître si des renforcements des mesures seront nécessaires à cette échelle.

Au regard des dispositions prises sur les pollutions, le pétitionnaire indique qu'il ne mettra pas en œuvre de dispositif de surveillance de la qualité de l'air, mais qu'il vérifiera les teneurs réelles en polluants dans l'air ambiant du bâtiment avant sa mise en exploitation. En cas de défaut, des « *travaux d'extraction* » seront mis en œuvre.

L'ensemble des mesures de gestion de la pollution du site n'apporte donc pas, à ce stade, la garantie que le projet n'exposera pas et en toutes circonstances les travailleurs, les usagers et les futurs occupants à des risques sanitaires.

Concernant la mémoire des pollutions et leur traçabilité dans le temps, une information sur les opérations réalisées et les restrictions d'usage associées sera l'objet d'un porter à connaissance ou d'une servitude d'utilité publique simplifiée. Il n'est pas prévu d'information directe aux occupants et usagers des immeubles.

Concernant le bruit, des informations complémentaires sont apportées sur les objectifs d'abattement du bruit par isolation de façade, sans que soient indiqués les niveaux sonores atteints dans les locaux, qui seuls permettraient de les comparer aux niveaux maximum découlant des articles R. 571-44 et suivants du code de l'environnement s'appliquant à la réalisation des infrastructures de transport dans le cadre de la ZAC.

Des précisions sont apportées au sujet des mobilités avec la mention de l'ensemble des offres actuelles ou projetées, qui sont nombreuses. Toutefois, la capacité de transport de ces différentes



offres n'est pas précisée, ce qui ne permet pas d'apprécier la mesure dans laquelle elles pourront transporter de manière fluide le public additionnel du centre des congrès prévu.

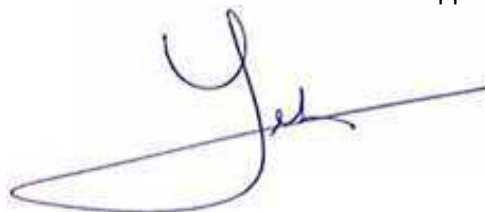
Enfin, aucun élément nouveau n'est apporté concernant la justification des caractéristiques spécifiques de l'opération (y compris la localisation et la programmation retenues) ni sur l'évaluation des interactions et des combinaisons entre les effets des opérations constitutives du projet de ZAC en particulier pour la diffusion des pollutions des sols, afin que les incidences du projet soient évaluées dans leur ensemble. L'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC est ainsi nécessaire.

L'Ae a donc décidé, lors de sa séance du 23 septembre 2020, de maintenir sa décision n° F-075-20-C-055 du 2 juin 2020.

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.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de l'Autorité environnementale.

Le président de la formation d'Autorité environnementale du  
Conseil général de l'environnement et du développement durable,



Philippe Ledenvic

