

Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
Nouvelle - Aquitaine

Bordeaux, le 31/01/2023

Unité Départementale de la Gironde

Réf. : UD33-CRC-23-94

Affaire suivie par : UD de la Gironde

Objet : PV de constat des travaux réalisés – suite à une
cessation d'activités ICPE et des travaux de dépollution
et de confinement de pollution sous dalle notamment
pour un changement d'usage

Établissement concerné :

Ex Soferti
Projet Studio BRAZZA
ADIM Nouvelle Aquitaine
52 Quai de paludate
CS 61991
33088 Bordeaux Cedex

**Rapport de l'inspection
des installations classées
constat des travaux
réalisés**

1. RAPPEL DE LA SITUATION

Le projet métropolitain « Bordeaux-Brazza » consiste en l'aménagement d'espaces publics et de constructions de logements, d'équipements sportifs et ludiques, des locaux d'activités économiques, des hôtels et résidences ainsi que des établissements publics, dont des écoles et crèches sur une surface totale de 53 ha.

Il comprend l'ensemble des parcelles, d'une superficie de 13 ha, de l'ancienne société SOFERTI, installation industrielle classée au titre de la législation ICPE et exploitée sous couvert d'autorisations préfectorales, qui a exercé de 1901 à 2009 une activité de production d'engrais et des produits chimiques dangereux (acide sulfurique, acide phosphorique, engrais superphosphates, complexe ternaire et sulfate d'alumine).

Après une réhabilitation pour un usage industriel, artisanal, commercial ou tertiaire, ces parcelles font l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP) au titre des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement, établie par arrêté préfectoral (AP) du 26 juin 2017, en raison de la présence d'une pollution quasi généralisée des sols et des eaux contenues dans les remblais par des hydrocarbures, des métaux et métalloïdes, des ions solubles et des acides.

Dans le cadre de l'aménagement, le projet « Bordeaux-Brazza » est découpé en îlots transférés à des opérateurs aménageurs responsables de la conformité et de la compatibilité du projet avec les règles et autorisations en vigueur.

S'appliquent à ce projet, outre les dispositions relatives aux modifications d'usage de l'AP du 26 juin 2017, celles de l'article L. 556-1 alinéa 1^{er} du code de l'environnement qui dispose que sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre un usage défini [...], lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement (communément appelés intérêts protégés par la loi) au regard du nouvel usage projeté.

Parmi d'autres propriétaires de parcelles, ADIM Nouvelle-Aquitaine a demandé la modification de certaines dispositions de l'AP SUP de 2017 susmentionné (dossier GINGER BURGEAP n° CSSPSO204007/RSSPSO10929-03 du 19 août 2022).

La demande porte sur les éléments identifiés dans le dossier « îlots A8, D5, G1 et D6 – quai de Brazza- Bordeaux » (cf. Figure 1) comprenant les parcelles visées dans la figure 2 ci-après.

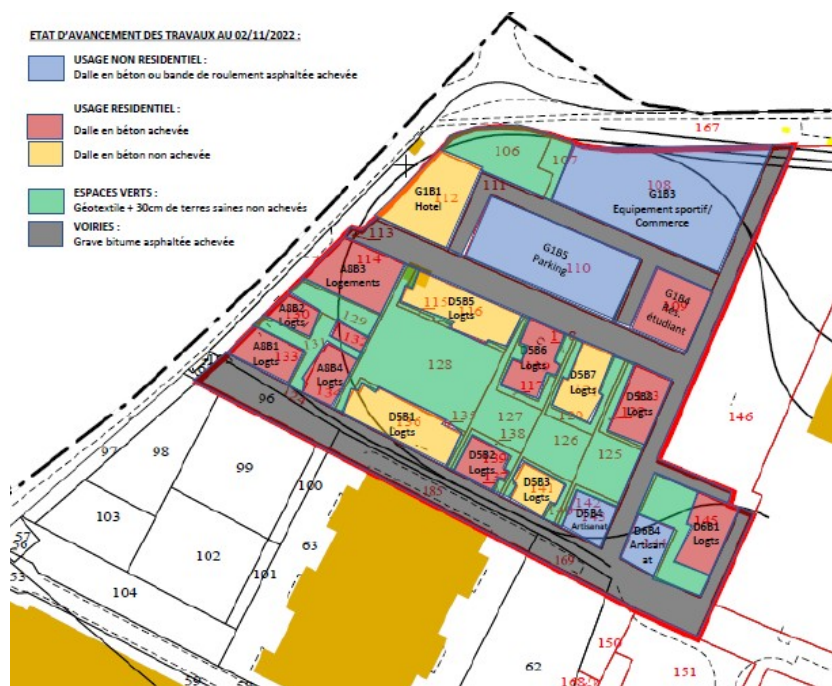


Figure 1 source : plan de synthèse - attestation travaux - studio brazza - Adim Nouvelle-Aquitaine - 02/11/2022

Tableau 2 : Parcelles cadastrales visées par la demande de modification des SUP

Propriétaire du foncier	Lots	Programmation générale	Section cadastrale de la commune de Bordeaux	Parcelles cadastrales suite remembrement	Surface totale parcelle (m²)
ADIM Nouvelle Aquitaine	G1B5	Parking Site	AD	110	2 290
	G1B4	Logements étudiants		109	833
	G1B3	Cathédrale des sports – Equipement public sportif / SPIC, commerces		108	3 543
				107	219
SCCV BORDEAUX QUAI DE BRAZZA ILOT D5B3 D5B7	D5B7	Logements Volumes capables		120	309
				121	538
	D5B3	Logements Volumes capables		140	162
SCCV BORDEAUX QUAI DE BRAZZA ILOT G1	G1B1	Hotel		141	349
				112	1 095
SARL KAUFMAN AND BROAD BORDEAUX RIVE GAUCHE	A8B3	Logements, bureaux		106	958
				114	895
MESOLIA	D5B1	Logements		129	400
				135	55
SCCV B'AZZAR EDEN	D5B5	Logements		136	904
				116	870
	D5B6	Logements Volumes capables		117	179
BRAZZA HABITAT	D5B2	Logements Volumes capables		118	44
				119	570
SCCV L'AUTRE RIVE Crédit Agricole Immobilier	D6B4	Logements Volumes capables		137	22
	D5B8	Logements Volumes capables		138	121
	D5B4	VC Artisans		139	375
	D6B1	VC Artisans		145	1 291
	A8B1	Logements et artisanats		122	159
	A8B2			123	575
	A8B4			142	86
ADIM Nouvelle Aquitaine	Vole privée rétrocedée à IASL STUDIO BRAZZA			143	381
ADIM Nouvelle Aquitaine	Vole publique rétrocedée à Bordeaux Métropole			144	399
ADIM Nouvelle Aquitaine	Vole privée rétrocedée à IASL STUDIO BRAZZA			133	463
				130	253
				134	409
				132	119
				131	446
				111	1 342
				124	6 318
				113	23
				125	681
				126	656
				127	672
				128	2 260

A noter que les parcelles suivantes détenues par les opérateurs pourront être rétrocedées à IASL STUDIO BRAZZA (espaces verts communs privés) 115, 135, 117, 118, 137, 138, 120, 140, 122, 142, 131, 129 et 106

Figure 2 source : Adim Nouvelle-Aquitaine dossier de modification de SUP CSSPSO204007/RSSPSO10929-03 du 19/08/2022

Conformément aux articles L. 515-9, R. 123-2 à R. 123-27, R. 515 -31-3 à R. 515 -31-6 du code de l'environnement, un projet d'AP modificatif a été soumis d'une part à enquête publique et, d'autre part, à avis des propriétaires identifiés, du conseil municipal de la ville de Bordeaux et du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

À l'issue de cette procédure, l'AP du 26 juin 2017 est modifié par l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2023.

L'article 1.3.1 de l'AP modificatif du 18 janvier 2023, modifiant l'article 5.3 de l'AP SUP de 2017, subordonne la levée des restrictions et interdictions des usages à l'établissement, par l'inspection des installations classées, d'un procès-verbal de récolement des travaux réalisés et établi sur la base d'un rapport de fin de travaux de dépollution conforme aux textes et méthodologies en vigueur.

2. CONSTAT

AYANT PRIS CONNAISSANCE :

- du plan de gestion du 15/02/2019,
- du rapport de fin de travaux de la phase 1, n° CSSPSO204007/RSSPSO11293-01 du 09/04/2021 modifié par le rapport de fin de travaux de la phase 1 n° CSSPSO204007/RSSPSO11293-02 du 04/10/2021,
- de la note technique d'ADIM Nouvelle-Aquitaine, datée du 04/10/2021, de réponses au rapport de l'inspection des installations classées du 06/09/2021,
- du dossier de demande de modification des servitudes d'utilité publique sur les parcelles des îlots A8, D5, G1 et D6 quai de Brazza à Bordeaux, référencé CSSPSO204007/RSSPSO10929-03 du 19/08/2022 présenté par ADIM Nouvelle Aquitaine,
- des attestations sans réserve des maîtres d'ouvrages, remises lors de l'enquête publique, sur l'efficacité de l'étanchéité des dalles sur les îlots concernés.

CONSTATONS CE QUI SUIT :

– l'impossibilité pour l'inspection des installations classées, au regard de l'avancée des travaux de constructions des bâtiments, de constater la conformité au plan de gestion du 15 février 2019 mais aussi au courrier de l'inspection des installations classées du 23/05/2019 relatif à ce plan de gestion, des travaux de dépollution déclinés dans le rapport de fin de travaux ADIM n° CSSPSO204007/RSSPSO11293-01 du 09/04/2021,

– l'étude des rapports de fin de travaux d'avril et octobre 2021 démontre que, en méconnaissance des dispositions de l'article 9.2.4 de l'AP SUP de 2017 – article imposant que toutes terres extraites devaient être éliminées dans des installations prévues et autorisées à cet effet – le maître d'ouvrage avait réutilisé sur le site des terres, notamment non inertes bien que non dangereuses, extraites dudit site.

Afin de régulariser l'utilisation de ces terres, une attestation sans réserve de l'efficacité dans le temps et l'espace de l'étanchéité des dalles construites a été demandée à chaque opérateur du projet Studio Brazza sur les îlots A8, D5, G1 et D6.

Sur l'état du site :

- qu'il persiste une pollution résiduelle des sols généralisée en dessous des dalles en bétons (permettant de fait, un confinement desdites pollutions *in situ*) réalisées sur les îlots G1B3 (parcelle AD 0108), G1B4 (parcelle AD 0109), G1B5 (parcelle AD 0110), A8B1 (parcelle AD 0133), A8B2 (parcelle AD 0130), A8B3 (parcelle AD 0114), A8B4 (parcelles AD 0132 et AD 0134), D5B1 (parcelle AD 0136), D5B2 (parcelle AD 0139), D5B4 (parcelle AD 0143), D5B5 (parcelle AD 0116), D5B6 (parcelle AD 0119), D5B8 (parcelle AD 0123), D6B1 (parcelle AD 0144), D6B4 (parcelle AD 0145),
- que le confinement de cette pollution résiduelle par les dalles construites est attestée par les maîtres d'ouvrages,

Sur la qualité des études réalisées quant à la pollution des sols et des eaux souterraines :

- que les études et diagnostics transmis permettent de connaître, avec une précision suffisante, la pollution résiduelle dans les sols sur le site ;

Sur l'usage des terrains :

- que les parcelles AD 0108 (îlot G1B3), AD 0110 (îlot G1B5), AD 0143 (îlot D5B4) et AD 0144 (îlot D6B1) ont un usage conforme aux dispositions de l'AP SUP de 2017 (artisanal, tertiaire, commercial) et ne nécessitent pas un changement de cet usage,
- que les parcelles AD 0133 (îlot A8B1), AD 0130 (îlot A8B2), AD 0114 (îlot A8B3), AD 0132 et AD 0134 (îlot A8B4), AD 0136 (îlot D5B1), AD 0139 (îlot D5B2), AD 0116 (îlot D5B5), AD 0119 (îlot D5B6), AD 0123 (îlot D5B8), AD 0145 (îlot D6B4) et AD 0109 (îlot G1B4), nécessitent un changement d'usage aux fins d'habitat.

CONCLUONS QUE :

Les travaux de remise en état des sols sous dalles des parcelles sous la responsabilité d'ADIM Nouvelle-Aquitaine du site Soferti, définies comme le « projet Brazza » sur les îlots nommés A8, D5, G1 et D6 et leurs subdivisions, ont été exécutés conformément à leurs engagements indiqués dans leur plan de gestion, rapport de fin de travaux et attestations garantissant l'intégrité et l'étanchéité pérenne des dalles sus-visés.

Conformément à l'article 1.3.1 de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2023, après les travaux de la phase 1 effectués par ADIM Nouvelle-Aquitaine et les constructions des dalles, au regard des attestations relatives à l'étanchéité des dalles délivrées par les maîtres d'ouvrages :

– les usages des parcelles AD 0108, AD 0110, AD 0143 et AD 0144 sont maintenus conformément à l'article 5.3 de l'AP de 2017 ; au regard des pollutions résiduelles, tout aménageur ultérieur devra se conformer aux dispositions de l'article 1.3.1 de l'AP de 2023 pour un changement d'usage différents,

– l'usage d'habitat est autorisé sur les parcelles AD 0109, AD 0114, AD 0116, AD 0119, AD 0123, AD 0130, AD 0132, AD 0133, AD 0134, AD 0136, AD 0139 et AD 0145.

Il est rappelé que, au regard de l'étanchéité attestée des dalles de confinement des pollutions résiduelles sur les zones citées, les maîtres d'ouvrages ont la responsabilité de prendre les dispositions nécessaires pour garantir de manière pérenne l'état d'intégrité et d'étanchéité de ces dalles bétons pour interdire tout transfert de pollutions, particulièrement les gaz de sols, et ainsi garantir l'absence d'impact sanitaire.

Nous proposons à Monsieur le Préfet de prendre acte des travaux de remise en état des parcelles, en adressant le présent rapport au maître d'ouvrage à l'origine du changement d'usage, au Maire de la commune et à Bordeaux Métropole, aux adresses suivantes :

MAÎTRE D'OUVRAGE	MAIRIE DE BORDEAUX
ADIM Nouvelle-Aquitaine 52 Quai de paludate CS 61991 33088 Bordeaux Cedex	Place Pey-Berland 33045 BORDEAUX
BORDEAUX MÉTROPOLE	
à l'attention de Madame Marie-Claude Noel Cité municipale de Bordeaux 4 Rue Claude Bonnier 33077 Bordeaux	

En cas de modification ultérieure de l'usage du site, il conviendra au porteur de projet de s'assurer de la compatibilité de l'état du terrain avec le type d'usage envisagé.

Il est rappelé que le propriétaire des terrains a des obligations en matière d'information en vertu de l'article L. 514-20 du code de l'environnement.