



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle – Aquitaine**

Unité départementale de la Gironde

Bordeaux, le 25 mars 2024

Nos réf. : UD33-24-241

Affaire suivie par : UD de la Gironde

RAPPORT DE L'INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSÉES

Objet : Ex SOFERTI

Projet CARDINAL Immobilier îlot E7 – 1ab – parcelle n°AD 200

Procès-verbal de constats des travaux réalisés suite à une cessation d'activités ICPE et des travaux de dépollution notamment pour un changement d'usage.

Réf. : Arrêtés préfectoraux portant SUP des 26/06/2017, 23/07/2018, 18/01/2023 et 13/02/2023

Rapport de récolement n°RC22145/AHB du 12 juin 2023, note de synthèse de récolement du 29 février 2024 et note d'identification des matériaux de l'îlot E7-1ab du 29 août 2023

Rapport de fin de travaux d'aménagement du 23 février 2024

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 disposent 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, CARDINAL AMÉNAGEMENT a demandé la modification de certaines dispositions de l'AP SUP de 2017 susmentionné (courrier du 29 octobre 2021 référencé 1A18910936036).

La demande portait sur les éléments identifiés dans le dossier « îlots E7-1c, E7-1ab, E6, G4-2, G4-1, G3 et D7 » (figure 1) comprenant les parcelles AD 0198 à AD 0238 (figure 2)

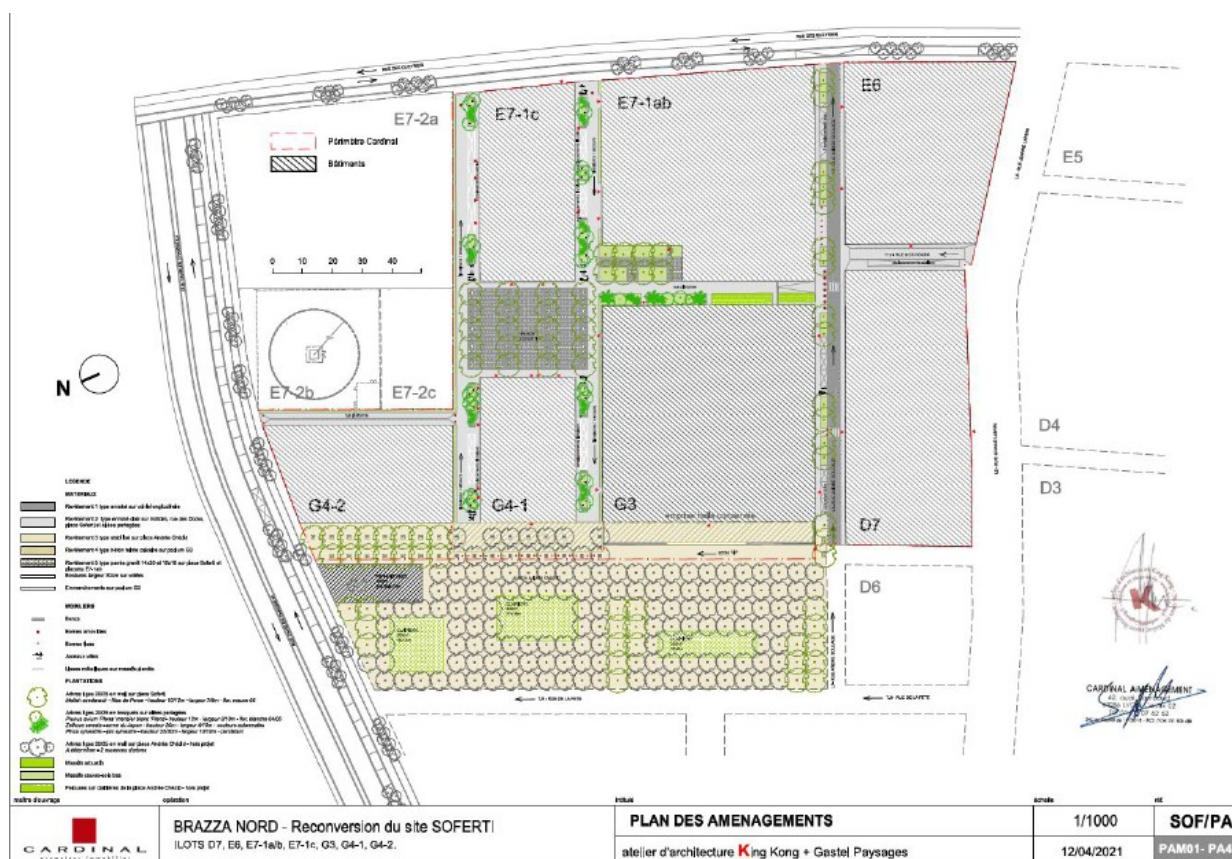


Figure 1 : source : rapport Cardinal RC19079-rev8/TLB du 22/02/2022



Figure 2 : source : extrait cadastral - Observation cardinal enquête publique

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 celui 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.

Par courrier du 26 février 2024, CARDINAL AMÉNAGEMENT, dans le cadre de l'article 1.3.1 précité, demande la levée des restrictions d'usage sur la parcelle AD 200 sise sur la commune de Bordeaux (figure 3) ; CARDINAL AMÉNAGEMENT fournit, à l'appui de sa demande, un rapport de récolement des travaux de dépollution du site n° RC22145/AHB – Arcagée du 12 juin 2023 et d'un rapport de fin de travaux de dépollution spécifique à l'îlot E7-1ab daté du 23/02/2024.

Le 26 mars 2024, CARDINAL AMÉNAGEMENT a adressé une note de synthèse de récolement du 29 février 2024 et une note d'identification des matériaux de l'îlot E7-1ab datée du 29 août 2023 quasi similaire à celle datée du 28 février 2023 figurant dans le rapport de récolement du 12 juin 2023.

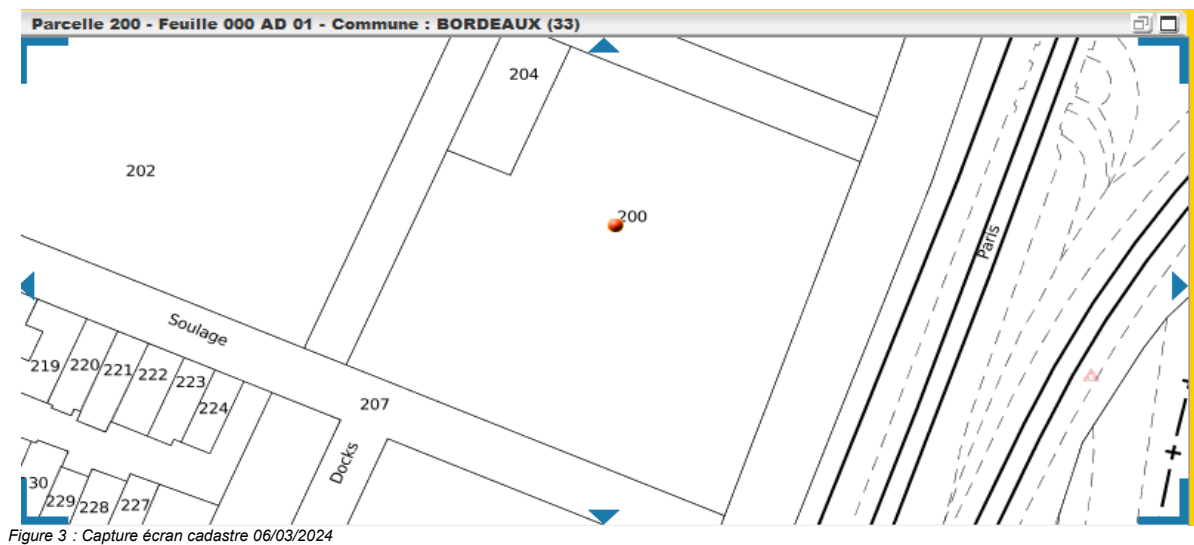


Figure 3 : Capture écran cadastre 06/03/2024

Le projet correspond à la construction, sur la parcelle AD 0200, de deux immeubles de logements avec commerces et activités artisanales ; la parcelle est partiellement bâtie, les bâtiments ne comportent ni sous-sol ni élément d'infrastructure à l'exception des fondations profondes (183 pieux).

Un patio paysager central est prévu pour accueillir des jardins arborés et d'espaces ludiques pour enfants. **Le présent procès-verbal ne concerne pas ce patio central qui reste, à ce stade, soumis aux dispositions des articles 1.3.5 et 1.5 de l'AP du 18 janvier 2023.**

2. CONSTAT

Ayant pris connaissance :

- de l'évaluation complémentaire de la qualité environnementale des milieux et du plan de gestion du 22/02/2022 n°RC19079-rev8/TLB,
- du rapport de récolement n° RC22145/AHB du 12/06/2023
- du rapport de fin de travaux de dépollution de l'îlot E7-1ab du 23/02/2024,
- du courriel de demande de modification des servitudes d'utilité publique sur les parcelles de l'îlot E7-1ab, quai de Brazza à Bordeaux, du 26/02/2024.
- de la note de synthèse de récolement du 29 février 2024 et de la note d'identification des matériaux de l'îlot E7-1ab du 29 août 2023.

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 22/02/2022 des travaux de dépollution déclinés dans les rapports de fin de travaux du 12/06/2023 et 23/02/2024 ;

– l'étude du rapport de fin de travaux précité démontre que, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article 1.6 de l'AP du 18 janvier 2018 modifiant l'article 9.2.4 de l'AP du 26 juin 2017, réutilisé sur le site des terres extraites dudit site après caractérisation, criblage et évacuations des terres les plus impactées ; par ailleurs aucune terre extraite des forages n'a été

réutilisée sur site. Enfin, les sources ponctuelles de pollution connues ou découvertes lors des travaux de terrassement, ont été traitées.

Les analyses post travaux et l'analyse des risques résiduels concluent à un risque sanitaire faible, particulièrement du fait du confinement des pollutions par recouvrement par dalle de béton, en ce qui concerne la partie bâtie de l'îlot E7-1ab.

Sur l'état du site :

- qu'il persiste une pollution résiduelle des sols généralisée en dessous des dalles en béton – ces dernières permettant de fait, un confinement desdites pollutions *in situ* – réalisée sur l'îlot E7-1ab (parcelle AD 0200),
- que le confinement de cette pollution résiduelle, par les dalles construites sur les parties bâties de la parcelle, est attesté par le maître 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 la parcelle AD 0200, pour sa partie bâtie, nécessite un changement d'usage aux fins d'habitat ;
- qu'à la date du présent document, les obligations imposées par l'AP SUP de 2017 modifié par celui de 2023, notamment celles issues des articles 1.3.1, 1.3.5 et 1.5 de l'AP de 2023, continuent de s'appliquer à la zone non bâtie.

Concluons que :

Les travaux de remise en état des sols sous dalles de la parcelle sous la responsabilité de CARDINAL, du site Soferti, sur l'îlot nommé E7-1ab, parcelle AD 0200, ont été exécutés conformément à son engagement indiqué dans son plan de gestion, son rapport de fin de travaux et l'attestation garantissant l'intégrité et l'étanchéité des dalles sus-visés.

Conformément à l'article 1.3.1 de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2023, après les travaux effectués par CARDINAL :

– l'usage d'habitat est autorisé sur la parcelle AD 0200.

Il est rappelé que, au regard de l'étanchéité attestée des dalles et voiries 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 et voiries 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
CARDINAL AMÉNAGEMENT 42 quai RAMBAUD 69286 LYON Cedex 02	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.