



**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 11 décembre 2023

Nos réf. : UD33-CRC-NM-23-1084

Affaire suivie par : UD de la Gironde

RAPPORT DE L'INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSÉES

Objet : Ex SOFERTI

Projet EIFFAGE Immobilier îlot E5

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 fin de travaux d'aménagement n° CSSPSO204120/SO2700060 du 07 décembre 2023

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

2. CONSTAT

Ayant pris connaissance :

- du diagnostic complémentaire et du plan de gestion du 11/08/2020 n°CSSPSO204120/RSSPSO10810-02,
- du rapport de fin de travaux du 07/12/2023 n°CSSPSO204120/SO27000060,
- du courriel de demande de modification des servitudes d'utilité publique sur les parcelles de l'îlot E5, quai de Brazza à Bordeaux, du 07 décembre 2023 présenté par EIFFAGE,
- des compléments d'éléments fournis par le maître d'ouvrage le 08/12/2023.

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 11 août 2020 des travaux de dépollution déclinés dans le rapport de fin de travaux du 07 décembre 2023 ;

– l'étude du rapport de fin de travaux précité démontre que, en conformité 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 n'a réutilisé sur le site aucune terre extraite dudit site.

Sur l'état du site :

- qu'il persiste une pollution résiduelle des sols généralisée en dessous des dalles en béton et des voiries (permettant de fait, un confinement desdites pollutions *in situ*) réalisées sur l'îlot E5 (parcelles AD 0163 et AD 0164),
- que le confinement de cette pollution résiduelle, par les dalles construites et par des enrobés, est attestée 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 0164 à destination de voirie a un usage conforme aux dispositions de l'AP SUP de 2017 et ne nécessite pas un changement de cet usage,
- que la parcelle AD 0163 nécessite un changement d'usage aux fins d'habitat.

Concluons que :

Les travaux de remise en état des sols sous dalles et voiries des parcelles sous la responsabilité d'EIFFAGE, du site Soferti sur l'îlot nommé E5 et leurs subdivisions, 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 et voiries sus-visés.

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

– les usages de la parcelle AD 0164 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,

– l'usage d'habitat est autorisé sur la parcelle AD 0163.

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
EIFFAGE Immobilier Sud-Ouest 5 place Ravezie CS 60237 33042 Bordeaux Cedex	Place Pey-Berland 33045 BORDEAUX
BORDEAUX METROPOLE	
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.