

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BORDEAUX

Enquête publique

du 30 septembre au 2 novembre 2022

sur le

**Projet d'arrêté de modification des Servitudes
d'Utilité Publique sur les parcelles situées
108, quai de Brazza
sur la commune de BORDEAUX
(ancien site de la SOFERTI)**

Arrêté préfectoral du 7 septembre 2022

**RAPPORT et AVIS
du
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE	3
I - GENERALITES	4
1°) Objet de l'enquête	4
2°) Cadre juridique	4
3°) Composition du dossier	5
II - ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	7
1°) Désignation du Commissaire enquêteur	7
2°) Organisation de l'enquête.....	7
3°) Information du public	9
4°) Déroulement de l'enquête	10
5°) Clôture	11
6°) Procès-verbal des observations et réponse du maître d'ouvrage.....	11
III - Présentation du projet	12
1°) Historique du site.....	12
2°) Localisation du projet	13
3°) Modifications des servitudes proposées	13
4°) Avis émis sur le projet.....	14
IV - EXAMEN DES OBSERVATIONS	15
1°) Relation comptable des observations	15
2°) Synthèse des observations	15
CONSIDERATIONS ET AVIS	27
I - APPRECIATION GENERALE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	29
II - ANALYSE DES OBSERVATIONS	29
III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQÊTEUR.....	30
Liste des annexes.....	32

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BORDEAUX

Enquête publique

du 30 septembre au 2 novembre 2022

sur le

**Projet d'arrêté de modification des Servitudes
d'Utilité Publique sur les parcelles situées
108, quai de Brazza
sur la commune de BORDEAUX
(ancien site de la SOFERTI)**

Arrêté préfectoral du 7 septembre 2022

RAPPORT d'ENQUÊTE

Le présent rapport, après une présentation générale du cadre de l'enquête, relate son déroulement, étudie le projet et examine les observations faites durant celle-ci.

I - GENERALITES

1°) Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de modification de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 instituant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site de l'usine dite « SOFERTI », situé au 108, quai de Brazza sur la commune de Bordeaux (parcelles AD n°24, 25, 30 et 31 et parcelle AC n°7), en rive droite de la Garonne.

Cette modification de l'arrêté est réalisée suite aux demandes formulées par les aménageurs de l'opération de requalification dans le cadre du projet Brazza.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

2°) Cadre juridique

La réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et aux sites et sols pollués est regroupée au sein du Code de l'Environnement, et en particulier :

- ◆ le livre V relatif à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances et son titre Ier traitant des installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les articles L.515-8 à L. 515-12 et R.515-31 et suivants.
- ◆ le chapitre III du titre II du livre Ier concernant les enquêtes publiques relatives aux projets et décisions ayant une incidence sur l'environnement : articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants.

Les modalités de cette enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2022 : il fixe notamment l'objet de l'enquête, sa durée, les conditions d'information du

public ainsi que les modalités de la consultation et de la participation du public, y compris par voie électronique.

L'enquête s'est déroulée selon les dispositions prévues au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'environnement et conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral précité.

3°) Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public, à la Cité Municipale de Bordeaux, était composé des pièces suivantes :

1. Le rapport établi par les services de la DREAL concernant la modification de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 instituant des servitudes d'utilité publique (SUP) sur l'ancien site de la SOFERTI
2. Le résumé non technique
3. Le projet d'arrêté de modification des servitudes d'utilité publique
4. Les demandes de modifications présentées par les aménageurs du site :
 - ◆ Dossier de modification des SUP présenté par l'ADIM Nouvelle Aquitaine (Studio BRAZZA – Îlots A8, D5, G1 et D6) – rapports du 19/08/2022 et du 27/04/2021
 - ◆ Courrier de demande de modification de Bordeaux Métropole en date du 19 novembre 2020
 - ◆ Courrier de demande de modifications de la SAS CARDINAL AMENAGEMENT du 29 octobre 2021
 - ◆ Dossier de demande de modification des SUP présenté par DOMOFRANCE (Îlots D3 et C16) – rapport du 20 décembre 2019
 - ◆ Courrier de demande de modification de EIFFAGE Immobilier Sud-Ouest (îlot E5) du 11 septembre 2020
5. Les dossiers d'études techniques à l'appui des demandes de modifications :
 - ◆ Diagnostic complémentaire de la qualité des sols, des gaz du sol et élaboration d'un plan de gestion par ANTEA GROUP pour le compte de DOMOFRANCE (juillet 2019)

- ◆ Evaluation de la qualité environnementale des sols et des gaz du sol, plan de gestion – projet d'aménagement d'un groupe scolaire et d'une crèche (îlot D4) réalisé par ARCAGEE pour le compte de Bordeaux Métropole (rapport du 02/06/2022)
 - ◆ Diagnostic complémentaire et plan de gestion des déblais excédentaires réalisé par GINGER BURGEAP pour le compte de Eiffage Immobilier Sud-Ouest (rapport du 11/08/2020)
 - ◆ Evaluation complémentaire de la qualité environnementale des milieux et plan de gestion – Projet d'aménagement des îlots G3, G4-1, G4-2, E6, E7-1ab, E7-1c et D7, ancien site de la SOFERTI, quartier Brazza à Bordeaux réalisé par ARCAGEE pour le compte du Groupe CARDINAL (rapport du 22/02/2022)
6. Le rapport d'avis technique sur la demande de levée de SUP réalisé par le BRGM à la demande de Bordeaux Métropole (rapport du 9/05/2022)
 7. Un plan général du site du projet Brazza indiquant les différents lots et leurs aménageurs intitulé « planning de livraison des projets SOFERTI »
 8. Les arrêtés de servitudes en vigueur sur le site ont été joints au dossier d'enquête le 5 octobre 2022, accompagnés d'un bordereau des pièces complémentaires (article R.123-14 du Code de l'environnement). Il s'agit de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 instituant des SUP sur les parcelles cadastrées 24, 25, 30 et 31 section AD et 07 section AC sur la commune de Bordeaux et de l'arrêté préfectoral complémentaire du 23 juillet 2018 de modification des SUP sur les parcelles cadastrées section AD n°31 et section AC n°07.

II - ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1°) Désignation du Commissaire enquêteur

J'ai été désignée Commissaire enquêteur pour mener cette enquête par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux n°E22000085/33 du 9 août 2022.

2°) Organisation de l'enquête

Remise du dossier :

Le vendredi 26 août 2022, j'ai rencontré M. ROUSTIT, Chef de l'unité prévention des pollutions et des nuisances et Mme SULEK, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (service organisateur de l'enquête). Le dossier d'enquête publique m'a été remis.

Des échanges ultérieurs ont permis de finaliser les modalités d'organisation des permanences du Commissaire enquêteur, en lien avec les services de Bordeaux Métropole et de la Cité Municipale de Bordeaux.

L'arrêté d'organisation de l'enquête a été signé par Madame la Préfète de la Gironde le 7 septembre 2022.

Entretiens préalables :

Le mercredi 14 septembre, j'ai rencontré M. MASREVERY, Chargé de mission sites et sols pollués au sein de la DREAL, afin de faire le point sur le projet d'arrêté et les enjeux du dossier.

Le jeudi 22 septembre, une réunion a été organisée avec les personnes en charge du projet BRAZZA au sein de Bordeaux Métropole :

- M. CAZE, Directeur général adjoint de l'aménagement,
- Mme DESLOUS, Directrice de projet Brazza,

- M. BARON, Chef de projet espaces publics,
- M. DESCOURS, Chargé d'opération du groupe scolaire,
- Mme TRUCHETET, Chef de projet chargée des procédures et de la concertation.

Les points suivants ont été évoqués :

- Présentation générale du projet
- Explications du montage
- Rôle de Bordeaux Métropole dans le cadre du suivi des servitudes d'utilité publique
- Etudes spécifiques (plan de gestion des espaces publics, groupe scolaire, étude du BRGM).

A noter : Bordeaux Métropole étant aménageur et coordinateur des études a été désigné comme l'interlocuteur dédié dans le cadre de l'enquête publique.

Visite du site :

Le mardi 27 septembre, j'ai effectué une visite du site de la SOFERTI, guidée par Mme DESLOUS et M. BARON de Bordeaux Métropole. J'ai ainsi pu constater l'hétérogénéité de l'état d'avancement des travaux : en façade du quai de Brazza, certains immeubles sont prêts à être livrés, alors que des travaux d'excavation sont en cours sur l'arrière du site.

3°) Information du public

Afin d'assurer l'information du public, la publicité légale a été réalisée de la manière suivante :

- Affichage :

L'arrêté préfectoral du 7 septembre 2022 et l'avis d'enquête ont été affichés à la mairie de Bordeaux, à la Cité Municipale de Bordeaux et à l'Hôtel de Bordeaux Métropole sur les panneaux d'affichages dédiés. Ces affichages ont été certifiés par M. le Maire de Bordeaux et M. le Président de Bordeaux Métropole le 10 novembre 2022 (certificats joint au dossier).

L'avis d'enquête (reproduit au format A2, en caractères noirs sur fond jaune) a également été affiché à l'entrée du site, au 108 quai de Brazza, ainsi que sur le mur de clôture le long de la rue Charles Chaigneau par les soins du maître d'ouvrage (photos jointes en annexe 1).

J'ai vérifié l'affichage en mairie de Bordeaux, à la Cité Municipale et à l'Hôtel de Bordeaux Métropole le jeudi 15 septembre et sur le site le vendredi 16 septembre 2022. J'ai également effectué ces vérifications le dernier jour de l'enquête et constaté que l'affichage avait bien été maintenu jusqu'à son terme.

- Insertions presse :

L'avis d'enquête a été inséré dans deux journaux diffusés sur l'ensemble du département, soit :

1^{ère} parution :

- Le Sud-Ouest et Les Echos Judiciaires du vendredi 16 septembre 2022 (au moins 15 jours avant le début de l'enquête),

2^{ème} parution :

- Le Sud-Ouest et Les Echos Judiciaires du vendredi 7 octobre 2022 (dans les 8 premiers jours de l'enquête).

- Site Internet :

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet des services de l'État à l'adresse suivante : www.gironde.gouv.fr/publications/publications-legales.

4°) Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs du 30 septembre au 2 novembre 2022 inclus.

Le dossier et le registre des observations (préalablement ouvert et paraphé par mes soins) ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Cité Municipale de Bordeaux, aux jours et heures habituels d'ouverture des services administratifs. Le dossier était également consultable par voie électronique sur le site Internet des services de l'État : www.gironde.gouv.fr.

Le public pouvait adresser ses observations à l'attention du Commissaire enquêteur par voie postale à la mairie et par voie électronique à l'adresse courriel mise en place par les services de l'État : ddtm-spe1@gironde.gouv.fr, ou les inscrire directement sur le registre d'enquête « papier » ouvert à cet effet.

J'ai assuré quatre permanences à la Cité municipale de Bordeaux :

- le vendredi 30 septembre 2022 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 12 octobre 2022 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 20 octobre 2022 de 12h00 à 15h00,
- le mercredi 2 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Les permanences se sont tenues dans un bureau dédié aux enquêtes publiques situé en rez-de-chaussée, près de l'accueil dans le hall de la Cité Municipale.

Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions et aucun incident n'est à signaler. Elles ont cependant été très peu fréquentées.

M. COUTURIER, Directeur de programme du Groupe CARDINAL, s'est présenté lors de la permanence du 20 octobre 2022 afin de faire part de ses observations. Elles ont ensuite été transmises via l'adresse mail dédiée.

J'ai reçu, suite à une demande de rendez-vous, les représentants de l'ADIM Nouvelle Aquitaine, le vendredi 28 octobre. Leurs observations ont également été formulées par l'intermédiaire de l'adresse mail dédiée.

5°) Clôture

Au terme de l'enquête, le 2 novembre 2022, j'ai récupéré le registre, que j'ai clôturé, accompagné de l'intégralité du dossier.

6°) Procès-verbal des observations et réponse du maître d'ouvrage

En application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré le mercredi 9 novembre 2022, Mesdames DESLOUS et TRUCHETET, afin de leur communiquer le procès-verbal des observations, établi à l'attention de Monsieur le Président de Bordeaux métropole.

Je leur ai présenté les principaux points du procès-verbal et les ai invitées à me fournir les éléments de réponse sous 15 jours.

La réponse à ce procès-verbal m'est parvenue par courrier électronique le 23 novembre 2022 et par voie postale le 1^{er} décembre 2022.

(Ces documents sont joints en annexe n°2).

J'ai de nouveau rencontré les services de la DREAL le mercredi 23 novembre 2022. J'ai été reçue par Mme FANZY et M. MASREVERY, qui ont répondu à mes questions complémentaires.

III - PRÉSENTATION DU PROJET

1°) Historique du site

L'usine dite « SOFERTI » implantée au 108, quai de Brazza sur la commune de Bordeaux, en rive droite de la Garonne, a démarré son activité en 1901. Les installations industrielles se sont essentiellement concentrées sur la partie nord du site et ont concerné la fabrication d'acide sulfurique, d'engrais phosphatés pour l'agriculture et de sulfate d'alumine jusqu'à l'arrêt complet de l'activité en octobre 2009. Au moment de sa cessation d'activité, elle est rattachée au groupe Grande Paroisse, filiale de Total.

En tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement type SEVESO, la cessation d'activité de l'usine a fait l'objet de procédures particulières. L'exploitant a réalisé des travaux de dépollution des sols pour permettre un usage futur du site de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire en conformité avec ses obligations.

En raison de la persistance de pollutions résiduelles des servitudes d'utilité publique ont été instituées par arrêté préfectoral du 26 juin 2017, modifié par un arrêté préfectoral complémentaire du 23 juillet 2018. L'arrêté modifié interdit tout usage autre que ceux de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire (dit non sensible), la culture de végétaux consommables ainsi que la création d'aires de jeux pour enfant. Les modifications d'usage sont autorisées sous réserve de la réalisation d'études techniques garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement et, le cas échéant, d'une révision des servitudes. Les sols au droit des zones non excavées, doivent être confinés par revêtement de terres saines ou revêtement minéral et les espaces verts ainsi que toute zone restant accessible doivent faire l'objet d'une structure de couverture comprenant notamment une géomembrane PEHD étanche. Le réemploi des terres extraites lors d'excavation ou de creusement est interdit, ces terres devant être éliminées en filières adaptées. Tout projet de réaménagement doit maintenir un recouvrement de surface imperméable et l'intégrité des aménagements doit être assuré. De même, la construction de fondations ne doit pas entraîner de migration de pollution en profondeur et les matériaux doivent être adaptés à la nature acide des terrains et de la nappe superficielle.

2°) Localisation du projet

Les parcelles délimitées par la SUP sont situées au 108, quai de Brazza, en rive droite de la Garonne, sur la commune de Bordeaux. Elles occupent une surface d'un peu plus de 13 hectares au débouché du pont Chaban Delmas.

Elles sont incluses dans le projet d'aménagement d'intérêt métropolitain « Bordeaux-Brazza » en continuité du quartier de Bastide-Niel. Ce projet, d'une superficie de 53 hectares, prévoit notamment la construction de 4.950 logements, des locaux d'activités économiques et artisanales, des équipements ludiques et sportifs, des hôtels et des équipements publics (groupe scolaire, crèche, médiathèque ...) pour une surface de plancher estimée à 448.700 m². Ce projet a fait l'objet d'une autorisation environnementale datée du 1^{er} aout 2019.

A ce jour, certains programmes sont prêts à être livrés et cinq des aménageurs ont déposé une demande de levée ou de modification des servitudes d'utilité publique auprès des services de l'Etat. Il s'agit de DOMOFRANCE, ADIM Nouvelle Aquitaine, le Groupe CARDINAL, Bordeaux Métropole et EIFFAGE.

3°) Modifications des servitudes proposées

En réponse à ces demandes, le projet d'arrêté modifiant les SUP instituées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 prévoit notamment :

- article 1.1 : mise à jour de la numérotation parcellaire prévue à l'article 1^{er} de l'AP du 26 juin 2017
- article 1.2 : suppression de l'obligation portant sur la permanence de la clôture et de la fermeture de la zone de servitude prévue à l'article 5.2 de l'AP
- article 1.3 : introduit à l'article 5.3 de l'AP la possibilité de lever l'interdiction d'usages autres qu'industriel, artisanal, commercial ou tertiaire, sous réserve de travaux de dépollution. Il autorise la culture de végétaux hors sols et la création

d'aires de jeux à condition d'assurer l'étanchéité de la zone aux polluants souterrains.

- article 1.4 : supprime les dispositions relatives à la Halle en bois.
- article 1.5 : subordonne la levé de l'obligation de la pose d'une géomembrane PEHD étanche au droit des espèces verts (prévue à l'article 9.2.2 de l' AP), à la production d'études démontrant l'absence de risque de transfert des polluants
- article 1.6 : permet sous condition la réutilisation des terres excavées.

4°) Avis émis sur le projet

Ce projet d'arrêté a été adressé à tous les propriétaires des terrains identifiés, le 12 août 2022.

Il a été transmis, le 11 août 2022, à la commune de Bordeaux pour avis, en application de l'article R.515-31-4 du Code de l'environnement. Le Conseil Municipal de la commune, par délibération du 8 novembre 2022, a émis un avis favorable avec une réserve concernant la disposition de l'arrêté confiant à la police de l'urbanisme le contrôle de la persistance de la clôture des espaces verts.

IV - EXAMEN DES OBSERVATIONS

1°) Relation comptable des observations

Cette enquête n'a pas mobilisé le public. Le Commissaire enquêteur n'a rencontré que les aménageurs du projet Brazza.

Pendant la durée de l'enquête, aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête mis à disposition du public, aucun courrier n'est parvenu au siège de l'enquête. Seules 4 observations ont été déposées sur l'adresse mail ouverte sur le site de la Préfecture de la Gironde, dont 3 émanant des aménageurs du site.

Le procès-verbal de synthèse des observations était constitué de ces quatre observations et des questions du Commissaire enquêteur. Il a été transmis à Bordeaux Métropole qui était désigné pour représenter l'ensemble des aménageurs du projet Brazza dans le cadre de cette enquête.

2°) Synthèse des observations

Les observations et les questions formulées dans le procès verbal de synthèse sont reprises ci-dessous. Les réponses apportées par le demandeur et l'avis du Commissaire enquêteur sont intégrés au fur et à mesure. A noter que les observations provenant des aménageurs du projet Brazza étaient destinées à obtenir une réponse de la part des services de la DREAL et donc ne relèvent pas de la compétence de Bordeaux Métropole.

1 - Observations du public

Observation n°1 :

M. David CARTERON :

- Souhaite savoir pourquoi cette enquête publique intervient aussi tardivement, au risque de retarder la livraison de certains lots.

Réponse de Bordeaux Métropole :

La réponse à cette observation ne relève pas de la compétence de Bordeaux Métropole. L'observation a été transmise par courriel aux services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine en date du 24 octobre 2022. Ces derniers n'ont pas émis de réponse.

Observation n°2 :

SAS CARDINAL AMENAGEMENT :

- Demande la prise en compte des nouvelles références cadastrales suite au découpage parcellaire selon l'extrait cadastral joint (remplacement de la parcelle AD 198 par les parcelles AD 198 à AD 238).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Les nouvelles références cadastrales devront être prises en compte dans l'arrêté préfectoral de modification des SUP.

- Propose une reformulation de la rédaction de l'article 1.3.1 en remplaçant le terme « complété » par le terme « remplacé ».

Commentaire du Commissaire enquêteur :

L'article 1.3.1. ouvre la possibilité de modifier l'usage du site sous réserve de travaux de dépollution adaptés à l'usage futur envisagé. La demande formulée par la société CARDINAL reviendrait à supprimer totalement l'interdiction d'usage des terrains autres que de type industriel, artisanal, commercial ou tertiaire, alors même que les travaux d'aménagement et de dépollution ne sont pas encore entièrement réalisés sur le périmètre de la SUP.

Le Commissaire enquêteur estime donc cette demande prématurée au regard de l'état d'avancement des travaux d'aménagement.

Observation n°3 :

RETIA (Maitre d'Ouvrage Délégué pour le compte de Grande Paroisse) :

- Demande l'ajout de la référence à l'article L.556-1 du Code de l'environnement dans les visas et de compléter les voies de recours à l'encontre de l'arrêté (article.5).
- Interroge sur le devenir des dispositions imposant le recouvrement d'une surface imperméable pour confinement superficiel (article 1.2 du projet d'arrêté) et celles concernant les prescriptions relatives à la Halle en bois (article 1.4 du projet d'arrêté).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

L'article 1.2 du projet d'arrêté supprime simplement l'obligation de maintenir la zone clôturée et fermée en permanence, les autres dispositions de l'article 5.2 de l'AP de 2017 sont maintenues.

Le rapport établi pour le dossier d'enquête par les services de la DREAL précise que les dispositions de l'article 9.2.1 de l'AP du 27 juin 2017 obligeant à mesurer la qualité de l'air en cas d'utilisation des bâtiments existants ou à opérer des investigations complémentaires en cas de destruction ne sont plus nécessaires dans la mesure où cet article est redondant avec l'article 1.3 du projet qui oblige à l'exécution de travaux de dépollution et à leur validation par les services de l'Etat. De plus, la Halle en bois qui devait être conservée, est à ce jour démolie.

Observation n°4 :

ADIM NOUVELLE AQUITAINE :

- Demande des explications sur la mention « des travaux doivent être régularisés » (considérant n°4 et article 1.6 alinéa 2).
- Demande que la servitude de restriction d'usage puisse être levée par opération ou par permis d'aménager ou de construire (article 1.3.1 et article 3 avant dernier alinéa).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La règlementation prévoit que la levée de servitude soit faite par parcelle cadastrale. Mais rien ne s'oppose à ce que la demande de levée de SUP concerne plusieurs parcelles constitutives d'une même opération.

- Demande d'ajouter la possibilité que la suppression de la géo membrane puisse être réalisée sur la base de l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers des espaces verts (article 1.5) ; et propose que des mesures de suivi de la qualité des terres ainsi que leur remplacement éventuel, soit assurées par les propriétaires.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

L'article 1.5 du projet d'arrêté soumet la suppression de l'obligation de pose d'une géomembrane PEHD au droit des espaces verts à la « condition qu'une tierce expertise confirme, sans réserve, l'absence de risque de transfert des polluants présents dans les remblais vers les terres saine de surface ».

Le but étant ici de s'assurer que les espaces verts pourront être utilisés en toute sécurité par les personnes les fréquentant, et en particulier les enfants, il ne semble pas y avoir d'obstacle à ce que la mesure puisse également être levée après démonstration de l'absence de risque sanitaire pour les usagers. La nécessité d'une tierce expertise sans réserve doit être maintenue.

Par contre, le suivi de la qualité des terres devra être assuré par la personne responsable des travaux en conformité avec l'article L.556-3. Sa charge ne devra pas peser sur les futurs propriétaires des lots.

- Demande que les espaces verts, qui font l'objet d'investigations complémentaires, soient exemptés de l'obligation de fournir les éléments démontrant l'efficacité du confinement dans le rapport de fin de travaux (article 1.6 dernier alinéa).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le confinement des sols concerne « les zones non excavées présentant des pollutions résiduelles ». A moins de procéder à une dépollution totale de ces zones et de s'assurer de l'absence de transfert de pollution venant des zones alentours, il n'apparaît pas souhaitable de supprimer cette obligation.

2 - Questions du Commissaire enquêteur

Sur la pose d'une géomembrane étanche :

- La mise en place d'une géomembrane étanche imposée par la servitude d'utilité publique au droit de certaines zones du site vise à limiter le risque de transfert de polluants vers les terres de surface par l'intermédiaire de l'eau.

Questions :

En quoi la pose de cette géomembrane au droit des espaces verts gêne-t-elle la réalisation des projets d'aménagement ?

Réponse de Bordeaux Métropole :

Le projet Brazza porte un ambitieux programme d'espaces verts privés et publics comprenant pelouses, plantations couvre-sols, arbres et arbustes. Au total, ce sont 22 hectares d'espaces verts qui seront réalisés soit plus de 40% de la surface totale du quartier. Le bilan d'artificialisation nette des sols est excédentaire de 2 hectares. C'est-à-dire que malgré la construction de 4.800 logements, la surface des espaces imperméabilisés aura diminué par rapport à l'état initial.

Sur le périmètre de Soferti, sont prévus des jardins collectifs et privés accompagnant les programmes de logements, deux lanières vertes (une publique et une privée), une place publique et une rue plantée ainsi qu'une cour d'école végétalisée.

Le système constructif de géomembrane PEHD étanche limite très fortement le programme de plantations. En effet, la géomembrane entrave l'infiltration de l'eau, l'échange gazeux et le développement du système racinaire en dehors du trou de plantation, ce qui limite la capacité de l'arbre à exploiter les ressources en eau présentes dans le sol. Par ailleurs, ce dispositif accentue le stress hydrique des végétaux en favorisant les variations de niveaux d'eau dans la zone de prospection racinaire. Il empêche également le développement de prospection racinaire verticale. Ainsi, lors d'épisodes de sécheresse, le volume d'eau disponible pour l'arbre sera limité. L'ancrage des plantations sera perturbé, conduisant de la casse de racelles à la plantation, jusqu'au chablis d'arbres adultes. Enfin, ces fortes variations hygrométriques conduisent également à réduire très fortement la diversité des essences utilisables dans de telles conditions qui sont pour rappel déjà limitées selon les dispositions contenues dans l'arrêté de 2019 portant sur l'autorisation environnementale.

Par ailleurs le projet Brazza se situe en zone inondable constructible sous conditions. La réalisation d'une étude hydraulique comprenant l'analyse des risques des impacts du projet sur l'environnement et les tiers a permis de définir, lors de la conception du projet, les zones constructibles et inconstructibles ainsi que les côtes de seuil à respecter pour la construction des bâtiments. Une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau a ensuite été accordée au projet Brazza ; les prescriptions qu'elle contient sont à respecter par chaque maître d'ouvrage sur le périmètre de son opération. En cas de modification notable d'un projet, une nouvelle modélisation hydraulique doit être réalisée par le maître d'ouvrage pour démontrer la non-aggravation du risque, puis portée à la connaissance du préfet.

Une géomembrane, en créant une accumulation d'eau aux zones où elle est positionnée, peut remettre en cause la modélisation hydraulique ayant déterminé les prescriptions constructives et impliquer des études et procédures complémentaires.

Au-delà des possibilités de la collectivité de végétaliser ces espaces extérieurs, il conviendra également de rappeler la complexe question de l'impact de la poussée d'Archimède. En effet, la zone saturée des remblais se charge d'eau lors d'épisodes pluvieux. Ce volume d'eau, contraint par les parois étanches que constituent le toit des argiles naturelles et la géomembrane, exerce une poussée. Cette force, si elle s'exerce verticalement peut conduire à une déformation superficielle des sols. Ainsi, ouvrages de voirie, chaussée, arbres ou modelés de terre peuvent subir des contraintes.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur trouve surprenant que les contraintes liées à la pose de cette géomembrane étanche, qui est inscrite dans l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017, n'aient pas été prises en compte dans le cadre de l'autorisation environnementale qui date du 1er août 2019. Le travail réalisé sur les espaces verts dans le cadre du projet Brazza est certes remarquable, mais il faut aussi penser que les futurs usagers pourraient avoir envie d'y pique-niquer et d'y laisser jouer leurs enfants.

Ainsi, le Commissaire enquêteur estime que l'obligation de pose d'une géomembrane étanche, au droit des espaces verts notamment, ne pourra être supprimée qu'à condition que des études techniques complémentaires démontrant l'absence de risque de transfert des polluants présents dans les remblais vers les terres saines de surface ou l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers du site soit produites et confirmées par une tierce expertise comme le prévoit le projet d'arrêté.

Quels sont les risques sanitaires liés à la présence des polluants identifiés sur le site ?

Réponse de Bordeaux Métropole :

En 2020, Bordeaux Métropole avait réalisé un document pédagogique à destination du grand public expliquant l'enjeu de pollution sur le site Soferti et les travaux à mener pour rendre ces sols compatibles avec les usages d'un quartier habité. Il y est notamment rappelé que le risque s'appréhende par la combinaison d'une source, d'un vecteur (une voie de transfert, un milieu) et d'une cible (les populations) et non uniquement par la présence d'une source de pollution.

Dans ce document, Bordeaux Métropole présentait de manière générale les risques sanitaires liés aux voies de transfert que sont les sols, l'eau et l'air :

- Les substances toxiques présentes sur les premiers centimètres du sol peuvent être ingérées par les enfants portant la terre à la bouche et par la contamination des végétaux cultivés puis consommés ;
- Les fissures et la porosité des canalisations entraînent la contamination de l'eau potable au robinet ;
- Les vapeurs toxiques traversent les fissures des revêtements et s'accumulent dans l'air ambiant, particulièrement dans les espaces clos.

Les prescriptions et interdictions de l'arrêté préfectoral de 2017 permettent de gérer le risque et d'accueillir les usagers sans danger :

- Confinement superficiel des sources de pollution : couche de 30 cm de terres saines ou revêtement minéral étanche (dalles en béton imperméables au droit des bâtiments ou bande de roulement asphaltée au droit des voiries) ;
- Interdiction de cultiver des végétaux consommables en pleine terre ;
- Canalisations imperméables aux polluants (PEHD, matériaux anti-contaminant) ;
- Excavation des terres pollués ;
- Surveillance des niveaux de pollution des eaux souterraines.

Les plans de gestion de chacun des maîtres d'ouvrage (public ou privé) viennent préciser l'application de ces dispositions en fonction des usages projetés et apporter des mesures conservatoires nécessaires lorsque c'est nécessaire (mise en place de vides aérés dans le bâtiment du groupe scolaire, par exemple). Ces plans de gestion sont envoyés au service de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine pour analyse. L'exécution des travaux de dépollution est contrôlée par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine. La couche de terres saines de 30 cm est une mesure inscrite dans l'arrêté

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Les risques que présentent ces polluants pour la santé humaine ne sont pas évoqués. Certains matériaux identifiés sur le site sont portant classés potentiellement cancérigènes ou cancérogènes, perturbateurs endocriniens ...

- Les aménageurs proposent de recouvrir les espaces extérieurs d'une couche de terre saine d'une épaisseur de 30 cm, désolidarisée des terres polluées au moyen d'un géotextile.

Questions :

Cette solution permet-elle de garantir le non transfert des polluants vers les terres saines ?

Pourquoi l'épaisseur de terre de recouvrement retenue est de 30 cm ?

Réponse de Bordeaux Métropole :

La couche de terres saines de 30 cm est une mesure de confinement prescrite par les services de la Préfecture afin de supprimer tout contact avec les personnes amenées à circuler sur les terrains et d'éviter les envols de poussières dans l'environnement.

Elle a été imposée à l'ancien exploitant par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2013 en vue de la remise en état du site pour des usages de type industriel, artisanal, commercial ou tertiaire.

Cette disposition a été reprise dans l'arrêté de SUP de 2017 : « Les zones non excavées [...] seront recouvertes par une couche de terres saines d'une épaisseur minimale de 30 cm ou par un revêtement minéral étanche [...] afin de prévenir tout contact direct avec les matériaux contaminés et tout envol de poussières ». Chaque maître d'ouvrage sur Brazza s'y conforme et doit réaliser, à la fin des travaux de dépollution, une analyse de risques résiduels pour démontrer que la zone saturée des remblais, qui est polluée, ne sera jamais en contact avec les terres saines apportées sur site pour créer les espaces verts. D'après les études menées par les différents bureaux d'études sites et sols pollués certifiés LNE et notamment le mémoire de réhabilitation remis par l'ancien exploitant du site, le dispositif de géomembrane est jugé comme étant une solution « radicale » pour la maîtrise des voies de transfert, impliquant de fortes contraintes pour les usages, la gestion de l'eau et l'économie du projet. Dans les bilans coûts-avantages proposés, la pose d'un géotextile en sus d'une épaisseur de 30 cm de terres saines est présentée comme suffisant au regard du risque de transfert.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Il convient de rappeler que les dispositions contenues dans l'arrêté du 26 juin 2017 concernent un usage des lieux de type industriel, artisanal, commercial ou tertiaire.

Le Commissaire enquêteur estime que la pose d'un simple géotextile recouvert de 30 cm de terres saines est une mesure insuffisante au regard des enjeux sanitaires pour des usages de logement et la présence de population dites sensibles, si les zones concernées n'ont pas été totalement dépolluées.

Des précisions peuvent-elles être apportées sur l'impact de l'acidification des sols sur les pollutions ?

Réponse de Bordeaux Métropole :

L'un des objectifs des travaux de réhabilitation du site, effectués dans le cadre de la cessation d'activité par l'ancien exploitant, était de rééquilibrer le pH des sols et eaux souterraines afin de maîtriser le risque environnemental. L'acidification des sols et des eaux souterraines pourrait engendrer une mobilisation de nouveaux composés, en particulier de métaux, mais cela ne change pas l'analyse des risques sanitaires au regard des usages projetés. Par ailleurs, ces changements de pH restent cependant ponctuels et très faibles ; il s'agit donc d'un risque secondaire qui sera étudié suite à l'analyse des sondages piézométriques, comme demandé par le BRGM. Par ailleurs, un écologue sera missionné par chacun des maîtres d'ouvrages en fonction du projet paysager de l'îlot, et ce à partir du 1^{er} trimestre 2023.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La végétalisation des espaces pourrait conduire à une acidification des sols, variable selon les essences et leur mode de gestion. Or, le pH est un des paramètres majeurs influant sur la biodisponibilité de certains métaux et métalloïdes. L'acidification des sols pourrait conduire à une remobilisation de certains polluants s'ils ne sont pas confinés ou extraits.

Sur l'étude complémentaire du BRGM :

- Dans le cadre de la demande de levée des servitudes d'utilité publique, Bordeaux Métropole a sollicité l'avis complémentaire du BRGM sur les études menées. Celui-ci a émis un certain nombre de recommandations dans son rapport du 14 juin 2022.

Question :

Quelles sont les suites données aux conclusions et recommandations émises par le BRGM dans son rapport du 14 juin 2022 ?

Réponse de Bordeaux Métropole :

Dans son rapport, le BRGM a émis deux grandes recommandations qui sont les suivantes :

- 1) Réaliser un suivi des niveaux d'eau souterraine dans différents piézomètres par des sondes de mesure automatique, a minima proche des limites Ouest et Est du site sur plusieurs fois afin de prendre en compte les hautes et basses eaux. Ces mesures doivent permettre d'évaluer la présence ou non d'écoulements latéraux pérennes au sein de la ZSR.
⇒ Des échanges sont en cours entre avec BRGM pour valider l'implantation des piézomètres et les modalités de relevés proposées par Bordeaux Métropole. La campagne d'investigations commencera en décembre 2022 pour prendre en compte les basses eaux et s'achèvera en juin 2023. Les résultats du suivi des niveaux d'eau souterraine dans la ZSR feront l'objet d'une interprétation par le bureau d'études qui accompagne Bordeaux Métropole, sur laquelle le BRGM émettra en suivant un avis critique. Un avis intermédiaire est attendu après 1 mois de mesures afin de réajuster la méthodologie au besoin.
- 2) Réaliser des analyses de risques résiduels prenant en compte le risque de remobilisation des polluants présents dans les sols par lixiviation vis-à-vis des enjeux suivants : futurs usages des parcelles, usages des eaux et état de la Garonne.
⇒ Chaque maître d'ouvrage de Brazza, public ou privé, réalisera une analyse des risques résiduels portant sur la compatibilité de l'état de son terrain avec un usage projeté d'espace vert. Bordeaux Métropole portera donc cette ARR sur les espaces publics non bâtis tandis que les ARR relevant de macros-lots privés seront portées par chacun des opérateurs. Bordeaux Métropole conservera cependant un rôle de facilitateur par la

collecte de l'ensemble des données produits, qu'elle transmettra ensuite au BRGM pour avis.

Par ailleurs, des risques secondaires doivent être écartés par :

- 3) Des données complémentaires sur les côtes altimétriques maximales des eaux souterraines pour soustraire le risque de débordement de la nappe.
⇒ En fonction des données piézométriques récoltées, Bordeaux Métropole pourra ajuster les côtes maximales à considérer.
- 4) Une attention portée à l'impact des futurs usages du site sur la qualité des eaux souterraines, pour éviter notamment une acidification de ce milieu.
⇒ Selon les résultats des analyses des risques résiduels et la contre-expertise du BRGM, une évaluation des impacts des espaces verts sur le pH sera produite afin de s'assurer que le changement de pH ne mobilisera pas de nouveaux polluants.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'engagement pris de réaliser ces études complémentaires.

Sur l'aménagement de jardins potager :

- DOMOFRANCE envisage la création de jardins potagers hors sol et éventuellement un lieu d'agriculture urbaine sous les immeubles sur pilotis.

Question :

Des précisions peuvent-elles être apportées concernant les aménagements projetés et leur gestion ?

Réponse de Domofrance transmise par Bordeaux Métropole :

Nous n'implanterons pas de potagers hors sol, ni d'espace dédiés à l'agriculture urbaine sur les îlots D3 et C16. Tous les espaces verts de ces 2 îlots seront exclusivement ornementaux.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

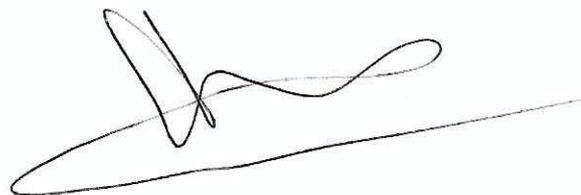
En l'état actuel du site, le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à la mise en place de cultures destinées à la consommation humaine dans la mesure où d'éventuels polluants sont susceptibles de se retrouver dans les végétaux. Même en culture hors sols, il semble difficile de s'assurer que les terres des espaces verts environnant ne soient à un moment ou un autre mélangées aux espaces de cultures, à moins que ces cultures ne soient réalisées sur des étages supérieurs au niveau du sol, comme en toiture d'immeuble par exemple.

Ceci constitue mon rapport concernant l'enquête publique sur le projet de modification de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 instituant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site « SOFERTI », au 108 quai de Brazza sur la commune de Bordeaux

Fait à Bassens, le 1^{er} décembre 2022.

Le Commissaire enquêteur

Carole ANCLA



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BORDEAUX

Enquête publique

du 30 septembre au 2 novembre 2022

sur le

**Projet d'arrêté de modification des Servitudes
d'Utilité Publique sur les parcelles situées
108, quai de Brazza
sur la commune de BORDEAUX
(ancien site de la SOFERTI)**

Arrêté préfectoral du 7 septembre 2022

**CONSIDERATIONS GENERALES
et AVIS**

La présente enquête publique concerne le projet de modification des servitudes d'utilité publique instaurées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 sur les parcelles de l'ancienne usine « SOFERTI » située au 108, quai de Brazza sur la commune de Bordeaux.

Ces modifications font suite aux demandes de plusieurs des aménageurs du site intervenant dans le cadre de l'opération d'intérêt métropolitain dite « Bordeaux-Brazza ». Cette opération prévoit notamment la construction de logements, de locaux d'activités économiques et artisanales, des hôtels, des équipements culturels, ludiques et sportifs ainsi que l'aménagement d'espaces verts publics ou privés, sur une superficie de 53 hectares. Ces réalisations étant incompatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017, il est proposé d'y apporter un certain nombre de modifications.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté de Madame la Préfète de la Gironde du 7 septembre 2022. Elle s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs du 30 septembre au 2 novembre 2022. J'ai assuré quatre permanences, à la Cité Municipale de Bordeaux, durant cette période :

- le vendredi 30 septembre 2022 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 12 octobre 2022 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 20 octobre 2022 de 12h00 à 15h00,
- le mercredi 2 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

I - APPRECIATION GENERALE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a été menée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2022 et selon la procédure prévue au Code de l'environnement pour les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et l'avis ont été affichés à la mairie de Bordeaux, à la Cité municipale et à l'Hôtel de Bordeaux Métropole sur les panneaux d'affichage dédiés. L'avis a également été affiché à l'entrée et autour du site de l'ancienne usine « SOFERTI ». Il a été publié sur le site Internet des services de l'État et a fait l'objet des parutions réglementaires dans les journaux d'annonces légales. L'information a donc été régulièrement effectuée.

L'intégralité du dossier était consultable en version papier à la Cité Municipale de Bordeaux et en version électronique sur le site Internet des services de l'État. Les observations du public pouvaient être consignées sur le registre « papier » ou adressées par courrier ou par voie électronique à l'attention du Commissaire enquêteur.

Le public pouvait donc prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête, être informé et faire part de ses observations dans de bonnes conditions.

Malgré cela, la participation du public a été très faible : quatre observations ont seulement été déposées, dont trois émanant des aménageurs eux-mêmes. Elles concernent des demandes de motivations non prises en compte dans le projet d'arrêté présenté à l'enquête.

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

II - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Seulement quatre observations ont été formulées durant cette enquête, dont trois émanant des aménageurs du projet Brazza.

Le procès verbal de synthèse, transmis à Bordeaux Métropole, était constitué de ces observations et de mes questions. Les réponses apportées sont globalement satisfaisantes.

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQÊTEUR SUR LE PROJET D'ARRETE

Les modifications apportées à l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 sont destinées à permettre la réalisation des aménagements prévus dans le cadre du projet « Bordeaux – Brazza ».

L'opération ayant fait l'objet d'une autorisation environnementale en date du 1^{er} aout 2019, plusieurs programmes sont d'ores et déjà réalisés.

Dans la mesure où des logements ont déjà été construits, il convient de modifier les servitudes instituées afin de permettre leur livraison.

Pour autant, des incertitudes persistent quant à la possibilité que des polluants présents dans le sol ne soient accessibles pour les personnes amenées à fréquenter la zone et en particulier les espaces verts et aménagements paysagers.

Ces polluants étant constitués de métaux et métalloïdes, d'hydrocarbures polycycliques aromatiques (HAP) et d'hydrocarbures totaux (HCT C10-C40), reconnus comme présentant un danger pour la santé humaine, toutes les dispositions doivent être prises et/ou maintenues pour s'assurer que les futurs usagers du site ne puissent être en contact avec ces polluants, et ce quel que soit leur mode de transfert, en particulier s'agissant des enfants.

C'est pourquoi, au vu des éléments ci-dessus présentés :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 instituant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site « SOFERTI », au 108 quai de Brazza sur la commune de Bordeaux

Sous réserve :

Que la suppression de l'obligation de pose d'une géomembrane étanche au droit des espaces verts soit subordonnée à la production d'études techniques démontrant l'absence de risque de transfert des polluants présents dans les remblais vers les terres saines de surface ou l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers du site.

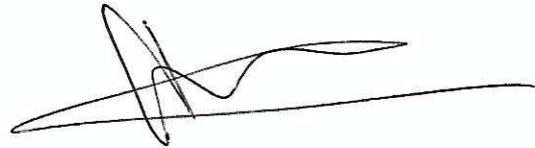
Et assorti des recommandations suivantes :

- Les espaces verts devront être maintenus clôturés et inaccessible au public tant que les doutes sur les possibilités de transfert de polluants ne seront pas totalement levés.
- La création de potagers et autres cultures destinées à la consommation humaine devra être réalisée à des niveaux supérieurs au niveau du sol.
- Le commissaire enquêteur préconise l'instauration de mesures de suivi des sols et des végétaux.

Fait à Bassens, le 1^{er} décembre 2022.

Le Commissaire Enquêteur

Carole ANCLA



LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 :

- Photographies de l’affichage de l’avis d’enquête

Annexe n°2 :

- Procès-verbal de synthèse des observations
- Réponse du maître d’ouvrage