



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 09/11/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-20221108-127079-DE-1-1

**Séance du mardi 8 novembre
2022
D-2022/333**

Date de mise en ligne : 11/11/2022

certifié exact,

Aujourd'hui 8 novembre 2022, à 14h08,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 19h49 à 19h58

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Madame Anne FAHMY présente à partir de 14H42, Monsieur Didier CUGY présent à partir de 16H44, Madame Léa ANDRE présente jusqu'à 17h05, Monsieur Matthieu MANGIN présent jusqu'à 17H30, Monsieur Radouane-Cyrille JABER présent jusqu'à 17H42, Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 18H00

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Monsieur Dominique BOUISSON, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Catherine FABRE,

**BORDEAUX - Opération d'aménagement Brazza - Installation
Classée pour la Protection de 'Environnement (ICPE)
Ancienne Usine Soferti.Modification des servitudes d'utilité
publique.**

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'avis du Conseil Municipal est requis sur le projet d'arrêté préfectoral modifiant la servitude d'utilité publique (SUP) sur le site de l'ancienne usine SOFERTI, compte tenu de la nécessité de livrer les logements de ce secteur, aujourd'hui inclus dans l'opération d'aménagement Brazza.

1. Contexte

1.1. L'instauration d'une servitude d'utilité publique sur l'ancien site ICPE SOFERTI

L'usine SOFERTI située 108 quai de Brazza disposait d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 31 octobre 1991, complété le 11 décembre 2003, pour son activité de fabrication d'engrais et de produits chimiques. L'exploitant a notifié l'arrêt de ses activités en partie en 2007, puis en octobre 2009.

Le site présentait des pollutions des sols par les métaux et métalloïdes (arsenic, cadmium, cuivre, mercure, plomb et zinc), minérales (anions solubles, principalement des sulfates) et organiques (principalement des hydrocarbures totaux C10-C40 et hydrocarbures polycycliques aromatiques (HAP)) ; les eaux superficielles des remblais étaient impactées principalement par les métaux et les anions solubles.

L'arrêté préfectoral complémentaire du 13 novembre 2013 fixait l'usage futur du site (usage non sensible de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire), les objectifs de dépollution des sols, les modalités d'exécution des travaux, l'organisation des opérations de dépollution ainsi que la surveillance environnementale des milieux.

A l'issue des travaux de dépollution pour l'usage défini par l'arrêté préfectoral, effectués entre l'été 2014 et l'été 2015, l'exploitant a remis le rapport de fin de travaux de réhabilitation de ce site. La conformité des travaux à l'arrêté de 2013 a fait l'objet d'un procès-verbal de récolement, le 18 novembre 2016.

Ces travaux de dépollution ont consisté principalement à l'excavation et au traitement en filière spécialisée des terres les plus polluées et à un recouvrement d'environ 35 cm de terres propres des zones impactées par des polluants diffus pour assurer un confinement de surface.

En raison de la présence d'une pollution résiduelle, l'Etat a décidé d'instaurer une servitude d'utilité publique sur les parcelles de l'ancien site industriel par arrêté préfectoral du 26 juin 2017. Cet arrêté a été modifié par arrêté préfectoral complémentaire daté du 23 juillet 2018 afin d'autoriser l'utilisation de l'eau de la nappe souterraine à des fins géothermiques. La SUP a été rendue opposable et est annexée au PLU en vigueur.

1.2. Restrictions instituées par l'arrêté de 2017

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 modifié interdit tout usage autre que ceux non sensibles de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire, il interdit les cultures de végétaux consommables ainsi que la création d'aire de jeux pour enfants. 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, d'une part, d'une révision de la SUP, d'autre part.

En vertu du code de l'environnement, 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 avec le nouvel usage projeté.

Les services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

(DREAL) de la Nouvelle-Aquitaine visent les projets et plans de gestion produits par les maîtres d'ouvrage, suivent l'avancée de travaux de dépollution et de construction et instruisent les demandes de modification de la SUP soumises par les propriétaires fonciers.

2. Le projet d'arrêté modificatif

2.1. Motifs justifiant une modification de la SUP SOFERTI

Dans le cadre du projet Brazza, la ville de Bordeaux s'est portée acquéreur des 13 hectares du site SOFERTI en 2017.

Sur cet ensemble de parcelles, le projet comprend la programmation d'environ 9000 m² de bureaux, 13 000 m² de services (hôtels, restaurants...), 7000 m² d'équipements ludico-sportifs, 9000 m² d'activités artisanales, 2000 m² de commerces et un parking silo. Il comprend également la programmation de 1250 logements, dont 543 logements sociaux et d'un groupe scolaire. Les autorisations d'urbanisme afférentes à cette programmation de logements, accompagnées d'un pré-plan de gestion et d'une attestation garantissant la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur, ont toutes été délivrées. Afin que ces logements puissent être désormais livrés, une modification de la SUP doit être mise en œuvre.

Par ailleurs, l'arrêté actuel impose la pose d'une géomembrane étanche au droit des espaces verts pour éviter toute remontée des polluants à la surface.

La nécessité de cette géomembrane au regard des risques environnementaux et sanitaires fait débat. En outre, ce dispositif ne permet pas de planter les essences prévues au plan-guide et risque d'aggraver le risque inondation en imperméabilisant les sols. Le rapport d'avis technique du BRGM du 14 juin 2022 sur la demande de modification de la SUP Soferti par Bordeaux Métropole a conclu que les études présentées par les aménageurs privés sur le risque généré par la lixiviation des polluants présents dans les sols par infiltration et circulation des eaux ne permettaient pas en l'état de trancher sur la demande de retrait de la géomembrane. Des études complémentaires sont nécessaires.

A date, trois propriétaires fonciers (Adim pour l'ensemble du permis d'aménager de Studio Brazza, Cardinal et Domofrance) ont soumis des demandes de modification de la SUP à la DREAL, principalement pour permettre un usage d'habitation sur le site et remplacer l'obligation de pose d'une géomembrane étanche au droit des espaces verts par un géotextile. De son côté, Bordeaux Métropole a déposé une demande de modification de SUP pour autoriser l'usage lié à la création d'une voie de chantier sous laquelle une géomembrane a été disposée et qui sera supplantée à terme par une large lanière plantée. Une demande de modification de SUP devra prochainement être déposée pour autoriser la livraison du groupe scolaire.

Les aménageurs ont joint à leur demande des diagnostics complémentaires portant sur les sols et eaux superficielles et souterraines, et des plans de gestion. Les résultats de ces récentes investigations mettent en évidence des pollutions en métaux lourds, en hydrocarbures et en HAP des remblais superficiels. Ces risques sanitaires sont maîtrisables au droit des futurs bâtiments, voiries, aires de jeux, espaces verts et autres aménagements par la réalisation d'une barrière physique (dalle béton, enrobé, 30 cm de terre végétale...) évitant les possibilités de transfert direct vis-à-vis des personnes.

2.2. Contenu du projet d'arrêté

Le projet d'arrêté modifiant les SUP est soumis à l'avis du conseil municipal de Bordeaux. Ce projet est également mis en enquête publique. A la suite de ces différentes consultations, le projet sera repris puis soumis à l'avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) de la Gironde.

Le projet d'arrêté modificatif transmis par les services préfectoraux le 12 août 2022 et soumis à délibération précise les principales restrictions de l'arrêté préfectoral de 2017 :

- La levée de l'obligation portant sur la permanence de la clôture et de la fermeture de la zone de servitude.
- L'usage peut être modifié sous réserve que des travaux de dépollution soient effectués pour l'usage souhaité conformément aux dispositions réglementaires et méthodologies en vigueur. Les établissements sensibles (crèches, écoles, collèges, lycées) peuvent ainsi être autorisés sous cette condition, en respectant notamment la circulaire du 8

février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

- La servitude portant restriction sur l'usage sera levée pour chaque parcelle concernée, par procès-verbal de récolement établi par l'inspection des installations classées sur la base d'un rapport de fin de travaux.
- La disposition obligeant de recouvrir les sols présentant des pollutions résiduelles, par une couche de terre saine d'une épaisseur de 30 cm ou par un revêtement minéral étanche, est maintenue.
- Est maintenue également l'obligation de recouvrir les futurs espaces verts par, de haut en bas : une couche de surface (gazon dense...), une couche de protection (terre végétale...), un dispositif d'avertissement, un géotextile anti-poinçonnement et une géomembrane PEHD étanche. Cependant l'obligation de mise en place d'une géomembrane peut être supprimée à condition qu'une tierce expertise démontre l'absence de risque de transfert de polluants présents dans les remblais vers les terres saines de surface.
- La réutilisation sur site des terres excavées est désormais autorisée sous conditions (respect réglementation et méthodologie en vigueur, stockages temporaires sous certaines conditions, démonstration efficacité étanchéité confinement...).
- Sur les parcelles AD 0106 à AD 0145, l'aménageur ADIM a réutilisé les terres excavées en méconnaissance de l'article 9.2.4 de l'arrêté préfectoral de 2017 qui l'interdit. La régularisation de cette situation est subordonnée à la production d'un rapport ou d'attestation sans réserve démontrant l'efficacité de l'étanchéité du confinement dans l'espace et dans le temps.
- Tant que les trois points précédents ne sont pas respectés, les futurs espaces verts sont interdits d'accès (clôturés de manière qu'aucune personne ne puisse y pénétrer) et recouverts de terre saine d'une épaisseur minimale de 30 cm. La police de l'urbanisme est chargée de l'exécution de la présente disposition.
- Les cultures de végétaux consommables sont interdites en pleine terre uniquement.
- Tout forage est interdit à l'exception de ceux indispensables à l'installation d'ouvrage de surveillance des nappes superficielles et souterraines.
- La création d'aire de jeux pour enfants est autorisée sous réserve d'une étanchéification pérenne attestée par le maître d'ouvrage et confirmant sans réserve l'absence de risque de transfert des polluants présents.

Ainsi, les logements à ce jour en attente de livraison pourront être livrés, après l'établissement par l'inspection des installations classées d'un procès-verbal de récolement établi sur la base d'un rapport de fin de travaux, avec clôture et confinement de leurs espaces verts dans l'attente des conclusions des études menées par les différents maîtres d'ouvrage.

2.3. Avis de la ville

La Ville émet un avis favorable à ce projet d'arrêté avec une réserve sur l'arrêté qui fait porter le contrôle du respect de la disposition relative aux espaces verts par la police de l'urbanisme et exclu de fait l'intervention de la police de l'environnement. La Ville demande que cette mention soit retirée dans le projet d'arrêté final.

Pour ces raisons, la Ville de Bordeaux émet un avis favorable avec réserves.

Le Conseil municipal de Bordeaux,

VU le Code de l'environnement, son livre V et notamment ses articles L. 515-8 à L. 515-12 et R. 515-31 à R. 515-31-7,

VU l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 instaurant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site SOFERTI,

VU l'arrêté préfectoral complémentaire du 23 juillet 2018 modifiant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site SOFERTI,

VU la demande d'avis de la ville de Bordeaux transmise par Madame la Préfète de la Gironde en date du 25 août 2022,

CONSIDERANT QUE le projet d'arrêté permettra la livraison des logements, notamment sociaux, dans l'attente d'études supplémentaires sur les espaces verts du quartier,

CONSIDERANT QUE le projet d'arrêté fait porter un contrôle à la police de l'urbanisme pour lequel elle n'est pas compétente,

DECIDE

ARTICLE UNIQUE : d'émettre un avis favorable avec réserve au projet d'arrêté modifiant les servitudes d'utilité publique instituées sur l'ancien site SOFERTI.

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
VOTE CONTRE DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 8 novembre 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER