



**PRÉFET  
DE LA  
CHARENTE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Unité bi-départementale de la Charente et de la Vienne  
20, rue de la Providence  
86000 Poitiers

Poitiers, le 26/05/2025

## **Rapport de l'Inspection des installations classées**

Visite d'inspection du 20/05/2025

### **Contexte et constats**

Publié sur **GÉORISQUES**

**STEEN REHAB\_ENGIE**

38 rue Henri Vorpsal  
16100 Cognac

Code AIOT : 0007208455

### **1) Contexte**

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 20/05/2025 dans l'établissement STEEN REHAB\_ENGIE implanté 38 rue Henri Vorpsal 16100 Cognac. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques ( <https://www.georisques.gouv.fr/> ).

La société Steen Rehab s'est portée tiers demandeur pour l'ancienne usine à gaz de Cognac.  
L'arrêté préfectoral du 4 juin 2024 encadre ces travaux.  
Steen Rehab a remis son rapport de fin de travaux par courriel du 20 décembre 2024.  
La présente visite a pour objectif de réaliser la réalisation des travaux encadrés par cet arrêté.

### **Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :**

- STEEN REHAB\_ENGIE
- 38 rue Henri Vorpsal 16100 Cognac
- Code AIOT : 0007208455
- Régime : Néant
- Statut Seveso : Non Seveso

- IED : Non

Le site a été exploité en tant qu'ancienne usine à gaz entre 1887 et 1945. L'activité de station gazométrique a été maintenue jusqu'en 1972, date à laquelle les gazomètres ont été démantelés. Cette activité permettait un stockage tampon entre l'usine d'Angoulême et le réseau de Cognac. Entre 1977 et 1984, les équipements restants de l'ancienne usine à gaz ont été déconstruits, et le bâtiment A, actuellement non occupé, a été construit. En 1984 a été construit le poste technique Télécom au-dessus du bâtiment A. Le bâtiment A a été occupé jusqu'en 1999. Depuis 2019, ENEDIS occupe la partie Ouest du site, dont le bâtiment B. En 1997, la cuve à goudrons située hors site a été neutralisée.

Le dossier évoque qu'aucune infrastructure souterraine n'a été retrouvée. La dernière étude jointe au dossier du 13 novembre 2020 rappelle toutefois qu'aucune information concernant le démantèlement des cuves à goudrons et à eau ammoniacale n'est présente dans les études antérieures. L'usine ne possédait pas d'unité de débenzolage, les sous-produits de la manufacture de gaz se limitaient au goudron, aux eaux ammoniacales et aux matières épurantes usées.

L'étude réalisée par HPC en janvier 1996 évoque également dans sa bibliographie un traité de la Ville d'Angoulême et la Cie d'Eclairage et de Chauffage par le gaz d'Angoulême de 1885, toutefois l'exploitation aurait débuté en 1887. Le site aurait cessé son activité le 17 juin 1943 d'après le centre des archives EDF GDF de Blois. En 1946, l'inventaire de Gaz de France et EDF réalisé au moment de la nationalisation indique que l'usine est propriété des Compagnies Réunies du Gaz et de l'Electricité, citées dans le rapport ICF Environnement de mars 2002.

L'ancien arrêté préfectoral d'autorisation n'a pas été retrouvé.

La société qui se porte tiers demandeur, STEEN REHAB, est détenue à parts égales par ses 3 associés Brownfields, Icade et Aire Nouvelle. La société STEEN REHAB, depuis le 24 juin 2022, est propriétaire de 70 sites répartis sur l'ensemble du territoire français.

Le projet vise les parcelles cadastrées AY 154, 155 et 156, d'une superficie de 10 300 m<sup>2</sup>, située 38 rue Henri Vorpsal à Cognac. La société STEEN REHAB est propriétaire des parcelles susvisées et a acquis en 2022 les bâtiments situés sur cette parcelle auprès de la société ENGIE.

La société STEEN REHAB s'est engagée à réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires à la dépollution de ce site et d'assurer ainsi leur compatibilité avec l'usage futur du projet à savoir la conservation de l'usage tertiaire dans sa configuration actuelle (agence ENEDIS - actuel locataire exploitant du site). Cet usage correspond à l'alinéa 2 de l'article D. 556-1 A du code de l'environnement.

#### **Thèmes de l'inspection :**

- Sites et sols pollués

## 2) Constats

### 2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
  - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
  - ◆ les observations éventuelles ;
  - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
  - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
  - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
  - ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

## 2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

**Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :**

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Zones de sources concentrées à traiter	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 2.2	Sans objet
2	Objectifs de réhabilitation dans les sols	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 2.3	Sans objet
3	Découverte de pollutions supplémentaires	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 2.5	Sans objet
4	Durée du chantier	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 3.2	Sans objet
5	Gestion des terres excavées	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 3.4	Sans objet
6	Rapport de fin de travaux	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 3.5	Sans objet
7	Restrictions d'usage	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 5	Sans objet
8	Levée de l'obligation de garanties financières	Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 6.7	Sans objet

## 2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

Lors de la visite, différentes prescriptions de l'arrêté préfectoral encadrant les travaux de réhabilitation du site ont été vérifiées. **Aucune non-conformité n'a été relevée.**

**Le présent rapport constitue le procès-verbal prévu à l'article R. 512-78-V du code de l'environnement.**

**Une copie sera adressée au tiers demandeur, qui est aussi le propriétaire des terrains, ainsi qu'au maire de Cognac. Après consultation du maire, les garanties financières pourront être levées par arrêté préfectoral.**

Par ailleurs, les servitudes d'utilité publique étant en cours d'instruction, et comme cela a été évoqué en inspection, il est rappelé au tiers demandeur d'informer son acquéreur potentiel des restrictions d'usage qui s'appliqueront au site. Notamment sur ce dossier, les canalisations d'eau potable qui devraient être remises en place dans le bâtiment devant être réhabilité, actuellement sans utilisation, devront respecter les prescriptions de ces servitudes (Les canalisations de transport et de distribution d'eau potable sont constituées de matériaux étanches aux polluants volatils, et installées dans des tranchées de sablons sains).

## 2-4) Fiches de constats

### N° 1 : Zones de sources concentrées à traiter

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 2.2
<b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Zones de sources concentrées à traiter
<b>Prescription contrôlée :</b>  Le plan des zones à traiter visées par le plan de gestion est annexé au présent arrêté.
<b>Constats :</b>  Un volume total de terres de 1 563 m <sup>3</sup> a été excavé. Ce volume estimé est supérieur au volume estimé initialement de 1 173 m <sup>3</sup> , différentes reprises effectuées en bords ou fonds de fouille. 1 200 m <sup>3</sup> de terres ont été éliminées hors site, correspondant environ à 2 148 tonnes (majoritairement en ISDD).
<b>Type de suites proposées :</b> Sans suite

### N° 2 : Objectifs de réhabilitation dans les sols

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 2.3
<b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Objectifs de réhabilitation dans les sols
<b>Prescription contrôlée :</b>  Les objectifs de réhabilitation pour le milieu sol sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• HAP : 1 000 mg/kg</li><li>• HCT C10-C40 : 2 200 mg/kg</li><li>• cyanures totaux : 100 mg/kg</li></ul>
<b>Constats :</b>  A l'exception de la teneur résiduelle en cyanures au droit de l'échantillon de fond de fouille « F2_touche4_FF.V2 » dont l'absence de reprise est justifiée par la limite technique validée (proximité du bâtiment en tête de talus, occupé par ENEDIS), les objectifs de réhabilitation ont été atteints au droit de l'ensemble des bords et fond de fouilles.
<b>Type de suites proposées :</b> Sans suite

### N° 3 : Découverte de pollutions supplémentaires

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 2.5
<b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Découverte de pollutions supplémentaires
<b>Prescription contrôlée :</b>  Si des pollutions supplémentaires sont découvertes lors des travaux, le tiers demandeur en informe l'inspection des installations classées. Il adresse à l'inspection des installations classées un nouveau plan de gestion adapté réalisé selon les outils méthodologiques développés par le ministère en charge de l'écologie.
<b>Constats :</b>  Une veine goudronneuse de phase pure a été identifiée et excavée en partie centrale de la fouille 2. 2 reprises au BRH sur 1 m ont été réalisées. Cette veine goudronneuse est sous l'allée actuelle refaite. Son emplacement correspond aux points de sondages C1-C3-C2-C5. La profondeur allait en augmentant, depuis le bâtiment inoccupé vers la limite de site. Les résultats en fond de fouille montrent un respect des objectifs de réhabilitation prévus par l'arrêté.  Par ailleurs, une ancienne cuve inertée à l'eau de 1000 litres ayant contenu du gasoil a été découverte (sous le parking près du portail). Elle a été pompée, nettoyée et dégazée le 23 octobre 2024 par une entreprise spécialisée.  À noter que lors de la fouille 1, le réseau d'eau potable du site a été endommagé. Le chantier a été immédiatement arrêté et une réparation en réseau PEHD et manchons en laiton, sur lit de sablon, a été mise en œuvre pour remettre en service le réseau. Ce réseau a été indiqué sur site par un grillage avertisseur.
<b>Type de suites proposées :</b> Sans suite

### N° 4 : Durée du chantier

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 3.2
<b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Durée du chantier
<b>Prescription contrôlée :</b>  Les travaux de réhabilitation du site sont réalisés dans un délai n'excédant pas 12 mois.
<b>Constats :</b>  Les travaux de réhabilitation du site ont été assurés par la société SERPOL, du 7 octobre au 3 décembre 2024, sous maîtrise d'ouvrage STEEN REHAB et avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage TESORA. Le rapport de fin de chantier de SERPOL (du 12/12/2024) retrace les opérations de réhabilitation et est annexé au rapport de fin de travaux remis par Steen Rehab.
<b>Type de suites proposées :</b> Sans suite

## N° 5 : Gestion des terres excavées

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 3.4
<b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Gestion des terres excavées
<b>Prescription contrôlée :</b>  (..) Il assure la traçabilité des terres excavées. En particulier un registre de l'expédition de ces terres est tenu à jour. Ce registre est conservé pendant au moins 3 ans. Le stockage temporaire des terres excavées polluées est effectué dans des conditions ne présentant pas de risque de pollution (prévention des envols, infiltration, odeur...) pour les riverains et l'environnement. Les terres excavées sur site, qui respectent les objectifs de réhabilitation définis dans le présent arrêté, peuvent être réutilisées sur site sous réserve du respect des restrictions d'usage minimales prévues à l'article 5 du présent arrêté.
<b>Constats :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Registre d'expédition des terres</u> : ce registre figure bien en annexe du rapport de fin de travaux. Les bordereaux de suivi de déchets y figurent également. À noter toutefois que certains camions étaient en surcharge lors de l'évacuation (32 t au lieu de 29t) ; le tiers demandeur a rappelé les consignes au transporteur.</li><li>• <u>Stockage temporaire des terres excavées polluées</u> :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Bâchage systématique des terres mises en stock sur site ;</li><li>◦ Neutralisation des poussières et des odeurs à l'aide d'un canon brumisateur avec neutralisant d'odeur ;</li><li>◦ Pose d'une barrière anti-odeur (marque IDRAGEL) sous forme de plaque avec gel comportant un neutralisant d'odeurs à base d'huiles essentielles naturelles très volatiles.</li></ul></li><li>• <u>Terres réutilisées sur site</u> : Les terres respectant les seuils de réhabilitations fixés ont été réutilisées sur site pour le remblaiement des zones de purge préférentiellement sur les mailles et profondeur de provenance. Au total 480 m<sup>3</sup> (foisonné) de terres jugées compatibles ont été réemployées sur site.</li></ul> <p>Par ailleurs, <u>un suivi et contrôle des nuisances a été réalisé</u> : contrôle des COV au droit de la zone de travail par PID, contrôle acoustique réalisé avec un sonomètre à l'intérieur des locaux ENEDIS, contrôle de l'empoussièrement et des teneurs en COV réalisé à l'aide d'appareils de mesure disposés en limite de chantier, contrôle de la qualité de l'air ambiant réalisé à l'aide de supports Radiello disposés en limite de site. Les supports passifs ont permis de mettre en évidence que les travaux de réhabilitation ont engendré le dégazage d'une faible quantité de benzène et de naphtalène notamment au cours de la semaine du 30 octobre au 6 novembre, durant laquelle la fouille 2 a été terrassée et des terres goudroneuses ont été évacuées. L'ensemble des teneurs observées restent cependant largement inférieures aux valeurs de référence considérées pour le benzène et le naphtalène. <u>Aucun dépassement significatif (durée suffisante, dépassement de seuils définis pour le chantier, etc.) n'a été mis en évidence pour l'ensemble des milieux suivis au cours des travaux.</u></p> <p>Concernant le bruit, les jours de reprise au BRH, le voisin a souhaité des explications quant aux vibrations ressenties. Les nuisances ont été limitées dans le temps et n'ont pas engendré de plaintes.</p>
<b>Type de suites proposées :</b> Sans suite

## N° 6 : Rapport de fin de travaux

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 3.5
<b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Rapport de fin de travaux
<b>Prescription contrôlée :</b>  Le tiers demandeur transmet au préfet, au plus tard trois mois à compter de la réalisation effective des travaux menés sur le site, un rapport de fin de travaux contenant : <ul style="list-style-type: none"><li>• un récapitulatif des travaux réalisés accompagné de documents photographiques permettant de visualiser les différentes phases de l'excavation et bilan des coûts des travaux de réhabilitation ;</li><li>• un plan localisant l'emprise des zones excavées ;</li><li>• un bilan des actions de surveillance réalisées sur le site pendant la durée des travaux ;</li><li>• un bilan des éventuels incidents survenus lors du chantier ;</li><li>• un bilan des quantités des terres et des éventuels matériaux traités hors site et valorisés sur site ;</li><li>• les éventuels rapports de suivi et de contrôle dans le cas d'un recours à une installation de traitement des terres sur site ;</li><li>• les éléments d'informations relatifs aux terres utilisées dans le cadre du remblaiement de la zone excavée ;</li><li>• les résultats des suivis pendant la phase travaux et post-travaux (sols, gaz du sol, ...) ;</li><li>• en tant que de besoin, une analyse des risques résiduels</li><li>• en tant que de besoin, une actualisation du schéma conceptuel prenant en compte l'aménagement final</li></ul>
<b>Constats :</b>  Le rapport remis comporte l'ensemble des pièces mentionnées et nécessaires : pas de recours à une installation de traitement des terres sur site, pas de nécessité d'une nouvelle analyse des risques résiduels eu égard de l'atteinte des objectifs de réhabilitation fixés dans l'arrêté préfectoral, pas de nouvel élément remettant en cause le schéma conceptuel.
<b>Type de suites proposées :</b> Sans suite

## N° 7 : Restrictions d'usage

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 5
<b>Thème(s) :</b> Risques chroniques, Restrictions d'usage
<b>Prescription contrôlée :</b>  Le tiers demandeur propose, au plus tard trois mois à compter de la réalisation effective des travaux menés sur le site, les restrictions d'usage nécessaires pour maintenir la pérennité de la compatibilité des terrains avec l'usage futur.  Ces restrictions se basent sur les propositions formulées par le plan de gestion susvisé.  Ces restrictions contiennent a minima : <ul style="list-style-type: none"><li>• Le maintien du recouvrement des espaces extérieurs accessibles et déjà recouverts par des</li></ul>



matériaux d'apport sains (recouvrement végétal d'au moins 30 cm) ou par l'aménagement d'un revêtement minéral (enrobé, pavés, dalle béton) et réaliser les réfections nécessaires après travaux de dépollution ;

- Le maintien des enrobés en l'état et réaliser les réfections nécessaires après travaux de dépollution ;
- Interdiction de jardins potagers et d'arbres fruitiers en pleine terre (hors sol possible) ;
- Installation des nouvelles canalisations d'amenée d'eau potable enterrées dans des matériaux d'apport sains ou avec utilisation de matériaux de conduites anti-perméation aux polluants volatils ;
- Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines.

En ce sens, un dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique répondant aux exigences de l'article R. 515-31-3 du code de l'environnement est remis au préfet.

#### **Constats :**

Le dossier de servitudes d'utilité publiques du 8 janvier 2025 prévoit l'ensemble des restrictions prévues dans l'arrêté et sera instruit prochainement.

Par ailleurs, il est rappelé que les adductions d'eau potable suite à l'endommagement du réseau d'eau pendant les travaux, lors de la réhabilitation de ce bâtiment, devront respecter les prescriptions des restrictions d'usage pour les amenées d'eau potable, même si l'AP SUP n'est pas finalisé. Comme évoqué en inspection, la transmission du rapport de récolement invitera le tiers demandeur à réaliser cette information auprès de leur acquéreur.

De plus, un rappel des autres servitudes hors Sites et Sols Pollués pourront être indiquées : celles relatives au poste de gaz encore présent sur le site, celle relative à la protection cathodique, et à l'antenne relais d'un opérateur téléphonique.

A noter qu'à la suite des travaux de dépollution :

- Au droit des espaces verts végétalisés, une couche de terre végétale de 30 cm a été installée par-dessus les remblaiements des fouilles
- les bordures ont pu être reposées et les enrobés refaits à l'identique les 22 novembre et 3 décembre 2024.

**Type de suites proposées :** Sans suite

#### **N° 8 : Levée de l'obligation de garanties financières**

**Référence réglementaire :** Arrêté Préfectoral du 04/06/2024, article 6.7

**Thème(s) :** Risques chroniques, Levée de l'obligation de garanties financières

#### **Prescription contrôlée :**

L'obligation de garanties financières est levée après production du procès-verbal prévu à l'article R.512-78-V du code précité.

Une copie de procès-verbal est adressée au tiers demandeur, au propriétaire des terrains ainsi qu'au maire de Cognac.

L'obligation de garanties financières est levée par arrêté préfectoral après consultation du maire.

**Constats :**

Le présent rapport constitue le procès-verbal prévu à l'article R. 512-78-V du code de l'environnement.

Une copie sera adressée au tiers demandeur, qui est aussi le propriétaire des terrains, ainsi qu'au maire de Cognac. Après consultation du maire, les garanties financières pourront être levées par arrêté préfectoral.

**Type de suites proposées :** Sans suite