

Ancienne station-service AVIA localisée 354 Grande Rue à PROPIERES (69)

Dossier de restriction d'usages et de proposition de Servitudes d'Utilité Publique

Mission A400 selon la norme NF X 31-620



Rapport N° D6753-25-002-IndA du 05 février 2026

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE ET OBJECTIFS	1
I.1.	CONTEXTE GENERAL.....	1
I.2.	CONTEXTE DE LA PRESENTE MISSION.....	2
I.3.	RAPPELS SUR LES CONCLUSIONS DU SUIVI POST-TRAVAUX	2
I.4.	RAPPELS SUR LES CONCLUSIONS DES INVESTIGATIONS COMPLEMENTAIRES SUR L'AIR SOUS DALLE ET L'ARR.....	3
I.5.	CONTEXTE DU PRESENT DOSSIER DE RESTRICTIONS D'USAGES ET DE PROPOSITION DE SERVITUDES	4
I.6.	APPROCHE METHODOLOGIQUE.....	5
I.7.	UTILISATION DU RAPPORT	5
II.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET GUIDE METHODOLOGIQUE LIÉS AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE....	6
II.1.	LEGISLATION APPLICABLE (PARTIE LEGISLATIVE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT).....	6
II.2.	REGLEMENTATION APPLICABLE (PARTIE REGLEMENTAIRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)	8
II.3.	GUIDE SUR LA CONSERVATION DE LA MEMOIRE ET LES RESTRICTIONS D'USAGE EN CONTEXTE DE SITES ET SOLS POLLUES » (NOVEMBRE 2025)	10
III.	NOTICE DE PRESENTATION	14
III.1.	PRESENTATION DU DEMANDEUR	14
III.2.	LOCALISATION DU SITE	15
III.3.	EMPRISE CONSIDEREE POUR L'ETABLISSEMENT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	16
III.4.	ETAT D'OCCUPATION DU SITE.....	16
III.5.	DONNEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DU TERRITOIRE DU HAUT-BEAUJOLAIS	17
III.6.	RAPPELS REGLEMENTAIRES CONCERNANT L'INSTAURATION DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	18
III.7.	DONNEES INITIALES DISPONIBLES SUR LE SITE	18
III.7.1	Historique succinct du site	18
III.7.2	Contexte environnemental.....	19
III.7.3	Diagnostics réalisés	19
III.7.4	Dépollution réalisée	20
III.7.5	Surveillance des eaux souterraines	20
III.7.6	Recommandations consécutives à la dernière campagne de surveillance	21
III.7.7	Qualité résiduelle des milieux après mise en œuvre des travaux	22
III.7.8	Zones polluées résiduelles.....	23
III.7.9	Qualité de l'air ambiant du bâtiment après mise en œuvre des travaux	25
III.7.10	Schéma conceptuel du site dans son usage futur	25
III.8.	RAPPEL DES HYPOTHESES CONSIDEREES DANS L'ARR.....	27
III.9.	CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES RISQUES RESIDUELS	28

IV. PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE.....	30
V. CONTEXTE DE LA DEMANDE D'INSTITUTION DE SUP.....	31
V.1. APPROCHE CONSIDEREE POUR L'INSTAURATION DES SUP	31
V.2. LES MECANISMES DE TRANSFERT ET VOIES D'EXPOSITION.....	31
VI. ENONCE DES SERVITUDES ENVISAGEES.....	32
VI.1. DETERMINATION DE L'IMMEUBLE GREVE	32
VI.2. DETERMINATION DES USAGES AU MOMENT DE LA MISE EN PLACE DES RESTRICTIONS D'USAGE.....	33
VI.3. CHANGEMENT OU EVOLUTION DE L'USAGE OU DE LA CONFIGURATION DU SITE.....	33
VI.4. PRECAUTIONS POUR LES TIERS INTERVENANTS SUR LE SITE	33
VI.5. PRESCRIPTIONS PROPOSEES	34
VI.6. DEFINITION DES RESTRICTIONS D'USAGE APPLICABLES AU PERIMETRE D'ETUDE.....	34
VI.6.1 Servitude n°1 : Revêtements surfaciques à conserver	34
VI.6.2 Servitude n°2A : Aménagement de la zone de pollution résiduelle au nord-ouest	35
VI.6.3 Servitude n°2B : Aménagement de la zone du bâtiment.....	36
VI.6.4 Servitude n°3 : ensemble de la parcelle AB143	36
VI.6.5 Servitude N° 4 : Publicité foncière	37
VI.7. CONSERVATION DE LA MEMOIRE ET ENCADREMENT DES MODIFICATIONS D'USAGE.....	38
VI.8. MODIFICATIONS ET LEVEES DES SERVITUDES, RESTRICTIONS ET PRECAUTIONS D'USAGES	38
VI.9. OPPOSABILITE.....	38
VII. CONDITIONS DE VALIDITE.....	39

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du site sur extrait de fond de carte IGN.....	15
Figure 2 : Références cadastrales des terrains à l'étude (Géoportail 2023).....	16
Figure 3 : Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire du Haut-Beaujolais (source : geoportail-urbanisme.gouv.fr)	17
Figure 4 : Localisation des anciennes cuves enterrées (Valgo 2021)	19
Figure 5 : Localisation des ouvrages de surveillance de la nappe (INGEOS, août 2023).....	20
Figure 6 : Objectifs de dépollution proposés dans l'AP du 07/11/2019 (Extrait du dossier de fin de travaux de VALGO N°20-B-38-00016 du 20 décembre 2021)	22
Figure 7 : Plan de réception des bords et fonds de fouille (Extrait du dossier de fin de travaux de VALGO N°20-B-38-00016 du 20 décembre 2021).....	22
Figure 8 : Etat des sols après mise en œuvre de la dépollution des sols et des eaux souterraines en 2021	24
Figure 9 : Périmètre proposé pour les SUP.....	32
Figure 10 : Maintien du dallage sur la zone de pollution résiduelle	35
Figure 11 : Emprise de la servitude n°3.....	37

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Synthèse des résultats obtenus sur les eaux souterraines pour les 3 campagnes de suivi	3
Tableau 2 : Synthèse des résultats obtenus sur l'air ambiant pour les 3 campagnes de suivi	3
Tableau 3 : Contenu du dossier de propositions de Servitudes d'Utilité Publiques	13
Tableau 4 : Présentation du demandeur.....	14
Tableau 5 : Contenance cadastrale du terrain à l'étude	16
Tableau 6 : Rappels réglementaires concernant l'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) sur l'ancienne station-service AVIA.....	18
Tableau 7 : Synthèse des teneurs résiduelles dans les sols compatibles sous condition avec un usage résidentiel	23
Tableau 8 : Schéma conceptuel du site : sources, cibles, voies d'exposition et voies de transferts.....	26
Tableau 9 : Hypothèses d'exposition et paramètres considérés dans la modélisation (ARR, 2025)	28
Tableau 10 : Revêtement surfaciques à maintenir	34

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Autorisation de la DREAL de procéder à l'arrêt de la surveillance des eaux souterraines
- Annexe 2 : Plan parcellaire de la zone soumise à Servitudes d'Utilité Publiques
- Annexe 3 : Fiche du site dans l'ex base de données BASOL

Référence du document : **D6753-25-002**

Version	Date	Détail	Rédacteur(s) :	Vérificateur :	Superviseur :
Ind0	15/12/2025	Version initiale	Arnaud LEMAITRE Chef de projets Sites et Sols Pollués	J-François BLANCHARD Chef de projets Sites et Sols Pollués	
IndA	05/02/2026	Version amendée suite aux questions et suggestions de modifications apportées par les propriétaires actuels en janvier 2026	J-François BLANCHARD Chef de projets Sites et Sols Pollués	Arnaud LEMAITRE Chef de projets Sites et Sols Pollués	

Référence qualité : Modèle V12-25

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS

I.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Dans le cadre de la cessation d'activité de la station-service AVIA localisée 354 Grande Rue à PROPIERES (69), la société **THEVENIN & DUCROT Distribution**, dernier exploitant, a souhaité engager une série de diagnostics de pollution des sols et des eaux souterraines afin de statuer sur l'étendue des impacts engendrés par l'activité de stockage et distribution de carburants passée.

Ces diagnostics ont été confiés à **INGEOS**, permettant ainsi de définir des zones polluées donnant lieu à des travaux de dépollution qui ont été menés en 2021 par la société VALGO.

NOTA : les parcelles voisines ne sont pas impactées.

Les travaux de dépollution et la surveillance post-travaux sont encadrés par l'**Arrêté Préfectoral du 07/11/2019** prescrivant notamment des objectifs de qualité des eaux au droit du site (art. 2,3,5).

Ces travaux ont donné lieu à l'établissement du rapport de fin de travaux – travaux réalisés entre mai et octobre 2021 : rapport VALGO N°20-B-38-00016 du 20 décembre 2021.

Une fois ces travaux terminés, **THEVENIN & DUCROT Distribution** a mis en œuvre un suivi post-travaux de la qualité des eaux souterraines ainsi que de l'air ambiant. Un prélèvement ponctuel d'eau potable avait également été réalisé en 2022. Ce suivi a été effectué par **INGEOS**, par le biais de trois campagnes qui ont donné lieu à l'établissement des trois rapports suivants :

- ⇒ Campagne d'août 2022 : Rapport **INGEOS** N°D5477-22-001-IndA du 04 novembre 2022 ;
- ⇒ Campagne de mars 2023 : Rapport **INGEOS** N°D5746-22-001-IndA du 25 mai 2023 ;
- ⇒ Campagne d'août 2023 : Rapport **INGEOS** N°D5963-23-001-Ind0 du 25 septembre 2023.

C'est à la suite de ces campagnes de suivi qu'un dossier de restrictions d'usages, Rapport N° D6236-24-001-IndA du 18 juillet 2024), a alors été réalisé conformément à l'article 11 de l'AP du 07/11/2019 : « En cas de pollution résiduelle dont la mémoire doit être conservée et/ou nécessitant une restriction des usages futurs, l'exploitant transmet à l'Inspection des installations classées un **dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique** ».

Après l'instruction de ce dossier par le service de l'inspection des installations classées, un courrier en date du 03 avril 2025 a été adressé à la société **THEVENIN & DUCROT Distribution**. Le service écrivait alors qu'« il apparaît que ce dossier ne comporte pas les éléments suffisants pour en poursuivre l'instruction et vous trouverez ci-annexé le relevé des insuffisances et des compléments attendus ».

En synthèse, les attendus du service étaient les suivants :

- ⇒ Des compléments d'investigations pour l'air sous dalle ;
- ⇒ La réalisation d'une analyse des risques résiduels pour les usages tertiaire et résidentiel.

De plus, toujours dans le cadre des échanges entre la DREAL et l'ancien exploitant, sur le sujet particulier du dossier de restrictions d'usage, un premier dossier a été transmis sous la forme de restrictions d'usages entre parties (RUP) portant la référence D6236-24-001-T&D-A400-PROPIERES-IndA, en date du 18/07/2024. Au regard de la parution récente (novembre 2025) d'un guide relatif à la conservation de la mémoire et aux restrictions d'usage dans le contexte des sites et sols pollués, il a été convenu de transformer ce premier dossier en un dossier de servitudes d'utilité publique.

Il convient de noter que les compléments d'investigations attendus sur l'air sous-dalle et l'analyse des risques résiduels ont été effectués et font l'objet du rapport D6753-25-001-IndA - T&D -DIAG ARR - PROPIERES (69), en date du 02/10/2025.

Ce rapport conclut à la compatibilité de l'état résiduel des sols avec les usages envisagés (tertiaires et résidentiels) selon les hypothèses d'aménagement prises en compte.

C'est donc dans ce contexte que **THEVENIN & DUCROT Distribution** a missionné **INGEOS** pour la mise à jour du dossier de restriction d'usage en un dossier de servitudes d'utilité publique.

Le présent rapport restitue les conclusions et les préconisations de l'étude complémentaire relative aux investigations sur l'air sous dalle et à l'analyse des risques résiduels, lesquelles préconisent la mise en œuvre de servitudes d'utilité publique (SUP).

THEVENIN & DUCROT Distribution sera considéré comme porteur de la demande d'institution de ces servitudes, en tant qu'ancien exploitant, étant considéré le projet d'usages tertiaire ou résidentiel sur le site.

I.2. CONTEXTE DE LA PRÉSENTE MISSION

L'objectif de la mise en place de servitudes d'utilité publique (SUP) est donc de permettre l'aménagement du Site en prenant en compte les dispositions suivantes :

- ➔ Le respect des règles de droit applicables à un ancien site pollué,
- ➔ Le respect des prescriptions techniques applicables à la gestion des sites et sols pollués,
- ➔ La conformité avec les usages futurs tertiaire et résidentiel.

I.3. RAPPELS SUR LES CONCLUSIONS DU SUIVI POST-TRAVAUX

Le suivi réalisé en 2022 et en 2023 par INGEOS sur les eaux souterraines, l'air ambiant et l'eau potable a mis en évidence :

Concernant la consommation d'eau potable :

En août 2022, les résultats d'analyse de l'échantillon d'eau du robinet prélevé avaient montré un caractère potable.

Concernant les eaux souterraines :

Voir figure 5 page 20 du rapport qui montre l'emplacement des puits Valgo et des piézomètres.

	Août 2022	Mars 2023	Août 2023
Puits Valgo 1	Traces HCT : 0,341 mg/l	Traces HCT : 0,078 mg/l	Traces HCT : 0,061 mg/l
Puits Valgo 2	Traces HCT : 0,226 mg/l	Aucune quantification des composés hydrocarbonés	
Puits Valgo 3	Traces HCT : 0,071 mg/l		

PZ2	BTEX : 45,4 µg/l (majoritairement des méta et paraxylènes) + traces HCT : 0,085 mg/l	BTEX : 97,6 µg/l (majoritairement des méta et paraxylènes)	BTEX : 20,9 µg/l (majoritairement des méta et paraxylènes)
PZ3	Aucune quantification des composés hydrocarbonés		Traces HCT : 0,031 mg/l

Tableau 1 : Synthèse des résultats obtenus sur les eaux souterraines pour les 3 campagnes de suivi

Des concentrations en BTEX et HCT toutes inférieures aux limites fixées par l'arrêté préfectoral du 07/11/2019 propre au site d'étude et aux valeurs de références qualité de l'arrêté ministériel du 11 janvier 2007, ainsi qu'aux valeurs guides de l'OMS (2022).

Cette surveillance avait permis de conclure à des résultats inférieurs aux seuils évoqués à l'article 2.3.5 de l'AP de 2019, durant 3 campagnes consécutives sachant que la surveillance pouvait être levée au bout de 2 campagnes conformes.

Voir **Figure 6** pour les objectifs de dépollution issues de l'article 2.3.5 de l'AP de 2019.

Concernant l'air ambiant :

	Août 2022	Mars 2023	Août 2023
Partie habitation	Aucun résultat significatif	<i>Pas de prélèvement</i>	Aucun résultat significatif
Partie commerce	Benzène : 31,7 µg/m ³	Benzène : 0,5 µg/m ³	Benzène : 0,3 µg/m ³

Tableau 2 : Synthèse des résultats obtenus sur l'air ambiant pour les 3 campagnes de suivi

Ces concentrations montraient une forte diminution du benzène entre 2022 et 2023.

Les dernières mesures d'air ambiant ont permis d'obtenir des résultats compatibles :

- ⇒ avec la présence d'une personne travaillant 8 h par jour dans les locaux, dans la configuration actuelle du bâtiment ;
- ⇒ avec la présence d'habitants dans ce rez-de-chaussée et par extrapolation en étage, dans la configuration actuelle du bâtiment.

I.4. RAPPELS SUR LES CONCLUSIONS DES INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR L'AIR SOUS DALLE ET L'ARR

Les résultats décrits dans le présent paragraphe sont issus du rapport d'octobre 2025, cité en introduction, et référencé n°D6753-25-001-IndA.

Concernant l'air sous dalle :

Les investigations menées sur l'air sous dalle mettent en évidence la présence d'un dégazage en hydrocarbures (fractions aliphatiques) à hauteur de 181 µg/m³ au sein du prélèvement réalisé au droit de l'ancienne zone de pollution concentrée et 655 µg/m³ au droit du prélèvement réalisé à l'intérieur de l'ancienne boutique.

Les hydrocarbures aromatiques n'ont pas été quantifiés.

Concernant l'analyse des risques résiduels :

L'analyse des risques résiduels menée dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne station-service, conclut à une compatibilité entre l'état des milieux actuels du site et les usages étudiés pour la voie d'exposition par inhalation.

Selon les hypothèses d'aménagement prises en compte pour les calculs, il n'y a donc pas d'incompatibilité entre l'état des sols et les usages envisageables :

- ⇒ Employé dans un local commercial au sein du rez-de-chaussée actuel ou d'un futur bâtiment au droit de la zone dépolluée (zone non bâtie actuellement)
- ⇒ Enfant ou adulte dans un logement au sein du rez-de-chaussée actuel ou d'un futur bâtiment au droit de la zone dépolluée (zone non bâtie actuellement) et par extrapolation en étage.

I.5. CONTEXTE DU PRÉSENT DOSSIER DE RESTRICTIONS D'USAGES ET DE PROPOSITION DE SERVITUDES

L'institution de servitudes résulte de la persistance d'impacts résiduels sur le site à l'issue du traitement des pollutions identifiées.

Conformément à l'article 11 de l'AP du 07/11/2019, un dossier de restrictions d'usages doit être engagé : « En cas de pollution résiduelle dont la mémoire doit être conservée et/ou nécessitant une restriction des usages futurs, l'exploitant transmet à l'Inspection des installations classées un **dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique** ».

Le présent dossier de Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) détaille donc :

- ⇒ Le contexte réglementaire lié aux restrictions d'usages entre parties ;
- ⇒ La notice de présentation ;
- ⇒ La localisation des zones polluées ;
- ⇒ L'énoncé des servitudes envisagées.

I.6. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

La présente étude entre dans le champ d'application de la norme NF X 31-620 révisée en décembre 2021 « Prestations de services relatives aux sites et sols pollués », complétée par l'arrêté ministériel du 09 février 2022 et s'appuie sur la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017.

Le présent dossier de demande de servitudes d'utilité publique a été établi en conformité avec le guide sur la conservation de la mémoire et les restrictions d'usage en contexte de sites et sols pollués de novembre 2025.

Les prestations d'études répondent aux exigences définies dans la partie 2 de la norme : « Exigences dans le domaine des prestations d'études, d'assistance et de contrôle », et codifiées :

Codification selon NF X 31-620	Désignation prestation
A400	Dossiers de restriction d'usage ou de servitudes

I.7. UTILISATION DU RAPPORT

Ce rapport doit être lu dans son ensemble c'est-à-dire y compris les figures et les annexes. Toute reproduction partielle, toute interprétation d'un élément de ce rapport ne saurait engager la responsabilité d'INGEOS.

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET GUIDE METHODOLOGIQUE LIÉS AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les **servitudes d'utilité publique (SUP)** constituent un outil spécifiquement adapté à la gestion des sites industriels historiques, conformément à l'article L. 515-12 du Code de l'environnement :

Les SUP constituent l'outil à privilégier pour poser des restrictions d'usage en contexte de sites et sols pollués, notamment en fin de procédure de cessation d'activité ICPE.

II.1. LÉGISLATION APPLICABLE (PARTIE LÉGISLATIVE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

➤ Article L515-8

I.-Des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées concernant l'utilisation du sol ainsi que l'exécution de travaux soumis au permis de construire. Elles peuvent comporter, en tant que de besoin :

1° La limitation ou l'interdiction de certains usages susceptibles de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ou d'aménager les terrains ;

2° La subordination des autorisations de construire au respect de prescriptions techniques tendant à limiter l'exposition des occupants des bâtiments aux phénomènes dangereux ;

3° La limitation des effectifs employés dans les installations industrielles et commerciales.

II.-Les servitudes d'utilité publique ne peuvent contraindre à la démolition ou à l'abandon de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution desdites servitudes.

➤ Article L515-9

L'institution de servitudes d'utilité publique est décidée à l'intérieur d'un périmètre délimité autour de l'installation soit à la requête du demandeur de l'autorisation ou du maire de la commune d'implantation, soit sur l'initiative du préfet.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions de délimitation du périmètre, qui tiennent compte notamment des équipements de sécurité de l'installation et des caractéristiques du site.

Le projet définissant les servitudes et le périmètre est soumis à enquête publique, conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er, et à l'avis des conseils municipaux des communes sur lesquelles s'étend le périmètre.

Les servitudes et leur périmètre sont arrêtés par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de l'installation classée.

➤ Article L515-10

Les servitudes sont annexées au plan local d'urbanisme de la commune dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

➤ Article L515-11

Lorsque l'institution des servitudes prévues à l'article L. 515-8 entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision instituant la servitude. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

Le préjudice est estimé à la date de la décision de première instance. Toutefois, est seul pris en considération l'usage possible des immeubles et droits immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 515-9. La qualification éventuelle de terrain à bâtir est appréciée conformément aux dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le juge limite ou refuse l'indemnité si une acquisition de droits sur un terrain a, en raison de l'époque à laquelle elle a eu lieu ou de toute autre circonstance, été faite dans le but d'obtenir une indemnité.

Le paiement des indemnités est à la charge de l'exploitant de l'installation.

➤ Article L515-12 (le plus concerné dans le cas de terrains pollués)

Afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, les servitudes prévues aux articles L. 515-8 à L. 515-11 peuvent être instituées sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation, sur l'emprise des sites de stockage de déchets ou dans une bande de 200 mètres autour de la zone d'exploitation, ou sur l'emprise des sites d'anciennes carrières ou autour de ces sites sur des surfaces dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone. Ces servitudes peuvent, en outre, comporter la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières, et permettre la mise en œuvre des prescriptions relatives à la surveillance du site.

Dans le cas des installations de stockage des déchets, ces servitudes peuvent être instituées à tout moment. Elles cessent de produire effet si les déchets sont retirés de la zone de stockage.

Sur les terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée ou constituant l'emprise d'un site de stockage de déchets, lorsque les servitudes envisagées ont pour objet de protéger les intérêts mentionnés au premier alinéa et concernent ces seuls terrains, le représentant de l'Etat dans le département peut, lorsque le petit nombre des propriétaires ou le caractère limité des surfaces intéressées le justifie, procéder à la consultation écrite des propriétaires des terrains par substitution à la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de l'article L. 515-9.

Ces servitudes sont indemnisées dans les conditions prévues à l'article L. 515-11. Pour l'application de cet article, la date d'ouverture de l'enquête publique est, lorsqu'il n'est pas procédé à une telle enquête, remplacée par la date de consultation des propriétaires.

Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

Lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et l'exploitant sont informés par le représentant de l'Etat dans le département du projet de suppression de la servitude.

II.2. RÉGLEMENTATION APPLICABLE (PARTIE RÉGLEMENTAIRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

➤ Article R515-31 (Sous-section 1 : Dispositions relatives aux installations classées)

(Version en vigueur depuis le 01 août 2021)

Modifié par Décret n°2021-1000 du 30 juillet 2021 - art. 6

Dans les cas prévus aux articles L. 515-8 à L. 515-12, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées par le préfet à la demande de l'exploitant ou du demandeur de l'autorisation, du maire de la commune d'implantation de l'installation ou sur le territoire de laquelle sont situés les terrains, ou de sa propre initiative. Le préfet arrête le projet correspondant sur le rapport de l'inspection des installations classées.

Le dossier est instruit conformément aux dispositions des R. 515-92 à R. 515-96, sauf s'il est fait application des articles R. 515-31-1 à R. 515-31-7. Le cas échéant, pour l'application de ces articles, les mots : " demandeur de l'autorisation " sont remplacés par le mot : " exploitant ".

Conformément au I de l'article 15 du décret n° 2021-1000 du 30 juillet 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er août 2021.

➤ Article R515-31-1 (Sous-section 2 : Dispositions spécifiques aux sols pollués par certaines exploitations)

Sur les terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée et sur les emprises des sites de stockage de déchets ainsi que, si nécessaire, à l'intérieur d'une bande de 200 mètres autour de ces terrains et emprises, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées en application de l'article L. 515-12 par le préfet à la demande de l'exploitant, du propriétaire du terrain ou du maire de la commune où sont situés les terrains, ou de sa propre initiative.

Lorsque l'institution de ces servitudes à l'intérieur d'un périmètre délimité autour d'une installation classée est demandée conjointement avec l'autorisation d'installation, la décision autorisant l'installation ne peut intervenir qu'après qu'il a été statué sur le projet d'institution des servitudes.

Le préfet arrête le projet de servitude d'utilité publique sur le rapport de l'inspection des installations classées.

NOTA : Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

➤ Article R515-31-2 (Sous-section 2 : Dispositions spécifiques aux sols pollués par certaines exploitations)

I. – Ce projet définit les servitudes, parmi celles prévues aux articles L. 515-8 à L. 515-12, de nature à parer aux risques liés à la pollution du sol et du sous-sol ou à la présence de déchets. Il doit être établi de manière notamment à :

1° Eviter les usages du sol ou du sous-sol qui ne sont pas compatibles avec la pollution qui affecte celui-ci ou la présence des déchets considérés ;

2° Fixer, si nécessaire, les précautions préalables à toute intervention ou travaux sur le site ;

3° En cas de besoin, prévoir l'entretien et la surveillance du site.

II. – L'appréciation des risques liés à la pollution du sol et du sous-sol ou à la présence de déchets tient compte des caractéristiques physico-chimiques des substances présentes, de la nature du sol et du sous-sol, des usages actuels ou envisagés sur le terrain et des intérêts à protéger.

III. – Le périmètre des servitudes est délimité en considération des caractéristiques du terrain, notamment de la topographie, de l'hydrographie, de l'hydrogéologie, du couvert végétal, des constructions et des voies existantes.

IV. – L'exploitant, le propriétaire du ou des terrains objets de la servitude et le maire ont, avant mise à l'enquête, communication du projet.

NOTA : Décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013, art. 5 : Ces dispositions sont applicables aux projets d'institution de servitudes d'utilité publique communiqués par le préfet en application du IV de l'article R. 515-31-2 du code de l'environnement créé par le présent décret à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de ce décret au Journal officiel.

➤ Article R515-31-3 (Sous-section 2 : Dispositions spécifiques aux sols pollués par certaines exploitations)

I. – L'enquête publique est organisée dans les formes prévues à la section 2 du chapitre III du titre II du livre 1er et au présent article.

II. – Le dossier établi en vue de l'enquête publique, mentionné à l'article R. 123-8, est complété par :

1° Une notice de présentation ;

2° Un plan faisant ressortir le périmètre défini en application de l'article R. 515-31-2 ainsi que les aires correspondant à chaque catégorie de servitudes ;

3° Un plan parcellaire des terrains et bâtiments indiquant leurs usages actuels et envisagés ;

4° L'énoncé des règles envisagées dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties.

III. – Les frais de constitution du dossier sont à la charge de l'exploitant.

IV. – L'avis au public, prévu à l'article R. 123-11, mentionne le périmètre ainsi que les servitudes envisagées.

V. – La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours.

NOTA : la procédure entre préfet, maire et propriétaires est décrite dans les articles suivants D515-31-4 à R515-31-7

II.3. GUIDE SUR LA CONSERVATION DE LA MÉMOIRE ET LES RESTRICTIONS D'USAGE EN CONTEXTE DE SITES ET SOLS POLLUÉS » (NOVEMBRE 2025)

A la date de rédaction du présent dossier, le Ministère en charge de l'Environnement a publié un récent « **Guide sur la conservation de la mémoire et les restrictions d'usage en contexte de sites et sols pollués** » (novembre 2025). Ce guide vient remplacer une version précédente qui n'était plus d'actualité (« Guide de mise en œuvre des restrictions d'usage applicable aux sites et sols pollués », diffusé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) en janvier 2011).

➔ Pourquoi un nouveau guide sur les restrictions d'usages ?

La restriction d'usage en matière de sols pollués constitue une limitation du droit de disposer librement d'un terrain. Attachée à une parcelle, elle peut prendre la forme de recommandations, de précautions ou d'interdictions relatives à la manière d'utiliser, d'entretenir, de construire ou d'aménager le site, en raison de la présence de substances polluantes dans les sols.

Pour informer durablement les propriétaires successifs d'un terrain pollué, ces règles ont vocation à être transcrites dans les documents habituellement consultés au moment de l'acquisition ou de l'aménagement des terrains : la publicité foncière et les documents de planification d'urbanisme tels que le plan local d'urbanisme (PLU) notamment. Cette mise à jour du guide de 2011 intègre les **évolutions réglementaires récentes, notamment la création des secteurs d'information sur les sols (SIS)** par la loi ALUR de 2014.

Le guide présente l'ensemble des dispositifs de conservation de la mémoire et de restrictions d'usage applicables aux terrains pollués, leurs modalités de mise en œuvre et leur portée juridique. Il aide ainsi les acteurs publics et privés à choisir le dispositif le plus adapté à chaque situation. Il propose un focus plus particulier sur :

- la **servitude d'utilité publique (SUP)** ;
- le **porter à connaissance (PAC)**.

Le guide prend également en compte les dispositifs nationaux d'information environnementale, tels que :

- la **Carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)** ;
- les **Secteurs d'information sur les sols (SIS)** ;
- la **base de données BASOL**, recensant les sites et sols faisant l'objet d'une pollution suspectée ou avérée portée à la connaissance de l'administration.

Ces outils, bien que fondés sur des bases juridiques distinctes, poursuivent un objectif commun : préserver et transmettre la mémoire de la pollution des sols.

➔ Le cadre réglementaire

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, a le statut d'« installation classée » (article L.511-1 du code de l'environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés (article R.511-9 du code de l'environnement).

Les sites et sols pollués ne font pas l'objet d'un cadre juridique spécifique, mais s'appuient principalement sur la législation des installations classées et notamment sur le Livre V « Prévention des pollutions, des risques et des nuisances » du code de l'environnement.

La pollution des sols est en particulier regardée dans les contextes de cessation d'activité des ICPE. Les dispositions encadrant ces cessations d'activité ont été renforcées par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération de simplification de l'action publique (dite loi ASAP) et par la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

➔ Conservation de la mémoire et restrictions d'usage

La méthodologie de gestion des sites et sols pollués reposant sur le principe de gestion des risques selon les usages et donc de l'atteinte de la compatibilité de l'état du site avec les usages actuels ou projetés de ce site, des pollutions résiduelles peuvent subsister en fin de réhabilitation. Il convient de conserver la mémoire de ces pollutions résiduelles dans un but de sécurisation et de maîtrise de l'urbanisation future.

Plusieurs dispositifs (dont certains ont été introduits par l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ou loi « ALUR ») permettent de conserver la mémoire de sites pollués, potentiellement pollués ou réhabilités avec une pollution résiduelle :

- La CASIAS : Carte des anciens sites industriels et activités de services (IV de l'article L. 125-6 du code de l'environnement). Cette cartographie permet d'identifier tous les endroits où une activité susceptible d'avoir pollué a été exercée, sans présager de la pollution réelle du site.
- Les SIS : Secteur d'information sur les sols (I à III de l'article L. 125-6 du code de l'environnement). Il s'agit de tous les sites pour lesquels l'état a connaissance d'une pollution. Le plus souvent, il s'agit de pollution résiduelle faisant suite à la réhabilitation d'un site industriel. Un terrain classé en SIS ne présente pas de risque pour les populations, s'il est utilisé pour l'usage et dans les conditions prévues lors de la réhabilitation du site.
- Les SUP : Servitudes d'utilité publiques (article L. 515-12 du code de l'environnement). Les SUP sont des restrictions d'usage qui viennent limiter le droit de propriété sur un terrain donné. Elles sont, à l'instar des SIS, souvent instaurées à la fin de la réhabilitation d'un site industriel sur lequel il reste une pollution nécessitant la mise en œuvre de précautions particulières pour protéger les populations vis-à-vis de cette pollution résiduelle.

Tous ces dispositifs visent à informer le public et les professionnels de l'aménagement, de la construction et de l'immobilier notamment, et sont mis à disposition sur le site Géorisques.

Dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement sur d'anciens sites industriels, et particulièrement sur :

- des terrains répertoriés en SIS (article L. 556-2 du code de l'environnement) ;
- des terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (article L. 556-1 du code de l'environnement) ;
- des terrains ayant accueilli une installation classée dont l'exploitant est disparu ou inconnu, et dont l'état de réhabilitation est également inconnu (article L. 556-1 du code de l'environnement) ;

le maître d'ouvrage fournit, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation, appelée ATTES-ALUR, est réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent.

➡ Dispositifs de restrictions d'usage

Quatre outils différents permettent d'imposer des restrictions d'usage sur une parcelle. Leur mise en œuvre différera en fonction de la situation rencontrée et des objectifs poursuivis. Leur contenu est, en revanche, relativement similaire : il s'agit d'un ensemble de règles à respecter par le propriétaire ou la personne qui a la jouissance d'un terrain. Selon le contexte, ces règles peuvent porter sur tout ou partie des aspects suivants :

- ➡ le ou les types d'usage que les parcelles visées peuvent accueillir ;
- ➡ les conditions à respecter pour permettre un nouvel usage des terrains (par la réalisation d'une étude de sol et d'un plan de gestion par exemple) ;
- ➡ le maintien en place et l'entretien des éventuelles mesures de gestion (exemple : pollutions laissées en place par confinement, système de drainage des gaz...)
- ➡ la mise en œuvre de mesures constructives ;
- ➡ les droits de passage et d'accès aux ouvrages de surveillance des eaux souterraines et des gaz des sols ;
- ➡ les restrictions sur les usages des eaux souterraines et/ou des sols ;
- ➡ les conditions d'interventions en matière de travaux sur le site.

Ces règles doivent être cohérentes avec le schéma conceptuel établi au moment de la constitution de la restriction, qui devrait donc être joint à la restriction d'usage.

La rédaction de la restriction doit prévoir ce qui devra être fait en cas de changement d'usage tel que défini à l'article D. 556-1 B du code de l'environnement.

➡ Contenu d'un dossier de demande d'institution de Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Fondements législatifs : L. 515-8 à L. 515-12, R. 515-31-1 à R. 515-31-7 du code de l'environnement.

Conformément au nouveau Guide de 2025 et à son Annexe 3 « **Exemple de rédaction d'une SUP instituée après les travaux de réhabilitation d'un site ICPE dans le cadre d'une procédure de cessation d'activité** », et à **l'article R. 515-31-3 du code de l'environnement**, le présent dossier établi en vue de l'enquête publique, mentionné à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, doit comprendre :

Objet	Référence dans le rapport
Guide sur la conservation de la mémoire et les restrictions d'usage en contexte de sites et sols pollués (novembre 2025)	
Désignation des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI.1
Usage du site (article D. 566-1 A)	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI.2
Procédure de changement d'usage	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI.3
Aménagement et dispositions constructives	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI.6
Travaux	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Usage des eaux souterraines	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI.6.4
Servitude d'accès	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Information des tiers	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI.4
Publicité foncière	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI.6.5
Obligations de l'Article R. 515-31-3 du code de l'environnement	
Une notice de présentation avec : <ul style="list-style-type: none"> le contexte de la demande ; la description du site ; la situation réglementaire du site ; la situation environnementale du site : le contexte hydrogéologique, l'état environnemental, les enjeux, les travaux de réhabilitation réalisés et les résultats associés ; le plan détaillant la localisation et les teneurs en polluants résiduels ; la justification du besoin de SUP (au regard notamment du bilan coût-avantage dans le choix du plan de gestion) ; les restrictions d'usage proposées et leur justification. 	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre V Chapitres III.2 à III.4 Chapitre III.6 Chapitres III.7, III.8 et III.9 Chapitre III.7.8 Chapitre V Chapitre VI
Un plan faisant ressortir le périmètre établi des servitudes spécifiques en application de l'article R. 515-31-2	<ul style="list-style-type: none"> Annexe 2
Un plan parcellaire des terrains et/ou bâtiments indiquant leurs usages actuels et envisagés	<ul style="list-style-type: none"> Chapitres III.3 et Annexe 2
L' énoncé des règles envisagées dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre VI
Recommandations à faire apparaître selon le Guide de novembre 2025	
Un schéma conceptuel	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre III.7.10
Les hypothèses retenues dans les calculs de risques	<ul style="list-style-type: none"> Chapitre III.8
Les éventuelles attestations réglementaires disponibles (attestations exigées dans le cadre de la procédure de cessation d'activité)	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet

Tableau 3 : Contenu du dossier de propositions de Servitudes d'Utilité Publiques

III. NOTICE DE PRESENTATION

III.1. PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

Nom du pétitionnaire	THEVENIN & DUCROT Distribution
Siège social du pétitionnaire	THEVENIN & DUCROT Distribution 7 rue du Point du Jour, 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR
Forme juridique	Société par actions simplifiée unipersonnelle
Inscription au R.C.S.	Inscrite au greffe de DIJON, le 28/12/1989
Numéro de SIRET	352 860 639 01858
Code NAF/APE	4671Z - Commerce de gros (commerce interentreprises) de combustibles et de produits annexes
Personne chargée du suivi	Contact pour le suivi d'affaire : Erwan LESCOP Responsable environnement Tél : 06.89.10.34.75 E.Lescop@thevenin-ducrot.fr

Tableau 4 : Présentation du demandeur

III.3. EMPRISE CONSIDÉRÉE POUR L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les références et contenances cadastrales sont présentées par le tableau et la figure ci-dessous :

⇒ Référence cadastrale et contenance cadastrale (voir **Tableau 5** et **Figure 2**)

Section	Parcelle	Contenance cadastrale
AB	143	705
	Total	705 m²

Tableau 5 : Contenance cadastrale du terrain à l'étude

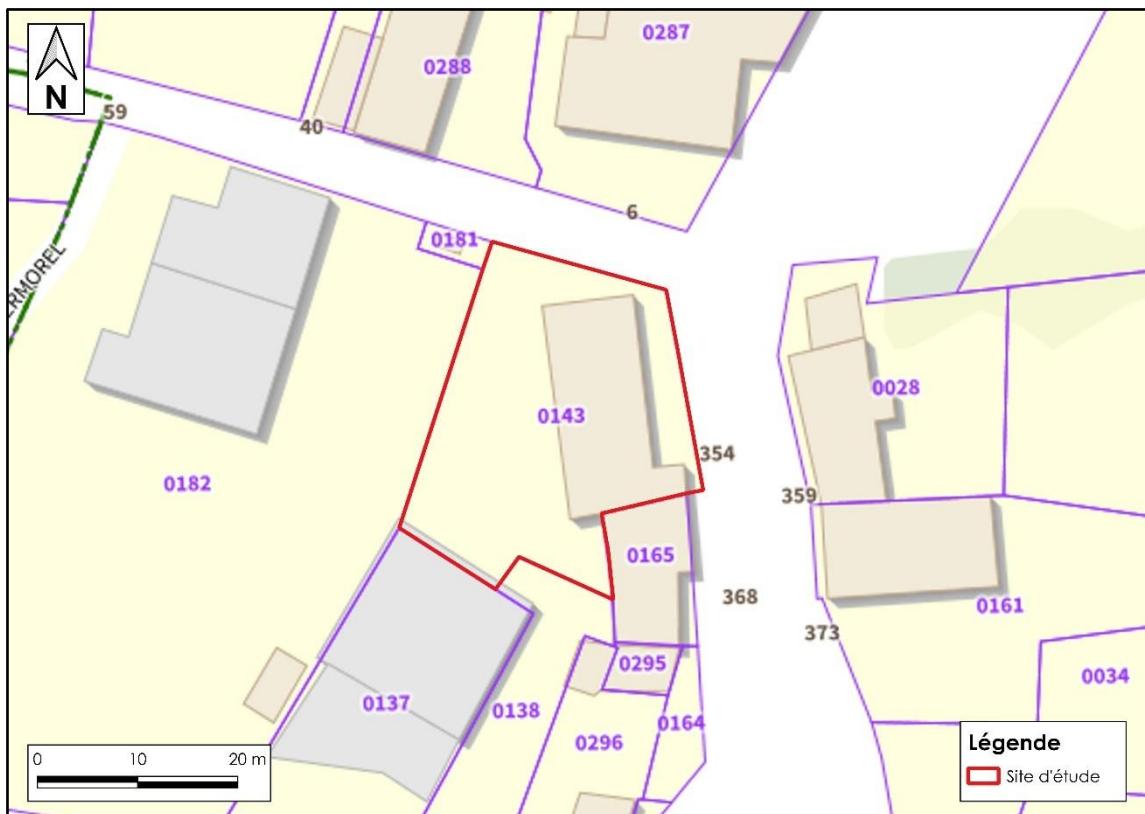


Figure 2 : Références cadastrales des terrains à l'étude (Géoportail 2023)

Le plan joint en Annexe 2 localise l'unique parcelle objet des Servitudes d'Utilité Publique.

III.4. ETAT D'OCCUPATION DU SITE

Le site est composé d'un bâtiment de type R+2 sans sous-sol et d'espaces extérieurs :

- ⇒ Recouverts par du béton en partie nord-ouest du site ;
- ⇒ Recouverts par des zones enherbées en partie sud.

III.5. DONNÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DU TERRITOIRE DU HAUT-BEAUJOLAIS

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire du Haut-Beaujolais, le site est classé en zone UA : zone urbaine directement constructible correspondant aux centralités urbaines et bourgs-centres (extrait du Règlement du PLUI).

La zone urbaine (UA) est concernée par des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), des secteurs de mixité fonctionnelle (selon le code de l'urbanisme), une protection des éléments bâtis et non bâtis (selon le code de l'urbanisme) et des aléas faibles de mouvement de terrain.

En outre, la parcelle est soumise à un droit de préemption urbain de la commune.

Les occupations ou utilisations sont réglementées par l'article UA1 : « Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ».

NOTA : sont admis, les logements et les bureaux sans condition particulière, mais sont également admis l'artisanat et le commerce de détail dans une limite de 300 m² de surface de plancher.

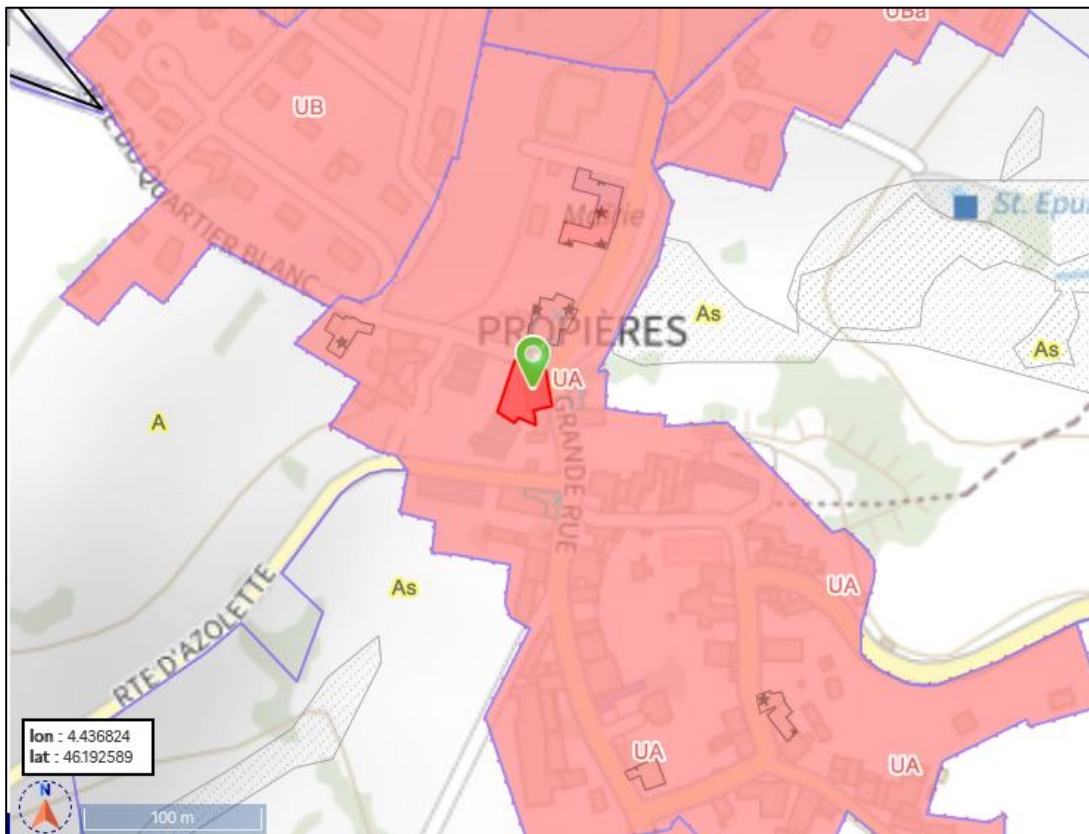


Figure 3 : Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire du Haut-Beaujolais (source : geoportail-urbanisme.gouv.fr)

III.6. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'INSTAURATION DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Compte tenu de la persistance de composés polluants dans les sols, dans les eaux souterraines et dans les gaz du sol, et en conformité avec les demandes de la DREAL, des restrictions d'usages et des propositions de servitudes doivent être mises en œuvre, ceci afin d'en conserver la mémoire, et de garantir l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site.

Ce site est référencé SSP4066569 sur la base de données CASIAS (en partie ex-BASOL). La fiche CASIAS détaillée de ce site est annexée au présent dossier (Annexe 3).

Le tableau suivant synthétise les prescriptions et les rappels réglementaires associés à la constitution de servitudes sur l'ancienne station-service AVIA.

Prescriptions et rappels réglementaires	Référence
→ En cas de pollution résiduelle dont la mémoire doit être conservée et/ou nécessitant une restriction des usages futurs, l'exploitant transmet à l'Inspection des installations classées un dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique	Arrêté préfectoral du 07/11/2019
→ La servitude d'utilité publique est l'outil à privilégier pour poser des restrictions d'usage en contexte de sites et sols pollués, notamment en fin de procédure de cessation d'activité ICPE.	Guide sur la conservation de la mémoire et les restrictions d'usage en contexte de sites et sols pollués – novembre 2025
→ La DREAL a mentionné qu'une consultation des propriétaires et du conseil municipal sera réalisée → De plus, l'exploitant précisera les parcelles concernées par la SUP (le nom et l'adresse des propriétaires)	Courrier DREAL du 03/04/2025
→ L'ancienne station-service AVIA référencée SSP4066569 comme un ex-site BASOL dont le numéro est le suivant : RHA6905368. Pas de statut de Secteur d'Information sur les Sols	Géorisques.gouv.fr

Tableau 6 : Rappels réglementaires concernant l'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) sur l'ancienne station-service AVIA

III.7. DONNÉES INITIALES DISPONIBLES SUR LE SITE

III.7.1 Historique succinct du site

Les données sur l'historique du site sont issues du rapport NORISKO, référencé 2008-B930-0163, en date du 12/06/2008. Ce rapport indique que :

- ⇒ Les activités ont débuté sur le site en 1965 par l'installation d'une cuve de fioul de 60 m³, pour laquelle un récépissé de déclaration a été établi par l'administration le 02/11/1965 (*aucune information complémentaire n'est disponible sur cette cuve*) ;
- ⇒ Deux cuves enterrées de 60 m³ sont mises en place par ESSO-STANDARD en 1972, pour lesquelles un récépissé de déclaration a été établi le 12/05/1972 ;

- En 2008, le site comprenait :
 - 7 cuves enterrées en pleine terre pour un volume total stocké égal à 235 m³,
 - un séparateur à hydrocarbures ;
 - une zone de dépotage ;
 - un puits.

III.7.2 Contexte environnemental

Aucune étude de vulnérabilité n'a été menée sur ce site, néanmoins, les précédents diagnostics ont permis de déterminer que le terrain est composé de haut en bas :

- D'une fine couche de remblais sur le 1er mètre, voire plus aux abords des cuves ;
- De sables argileux à limoneux composant la strate la plus superficielle du terrain naturel ;
- Des limons sablo-argileux.

Les niveaux d'eaux souterraines s'établissent à environ 1 m de profondeur. Le sens d'écoulement est orienté vers l'est.

III.7.3 Diagnostics réalisés

INGEOS a réalisé une campagne d'investigation des sols en 2018, laquelle avait mis en évidence un impact généralisé des sols par des hydrocarbures C10-C40, surtout au niveau de l'interface avec les eaux souterraines, et aux abords immédiats des deux cuves enterrées, de capacités respectives de 50 et 4 m³.

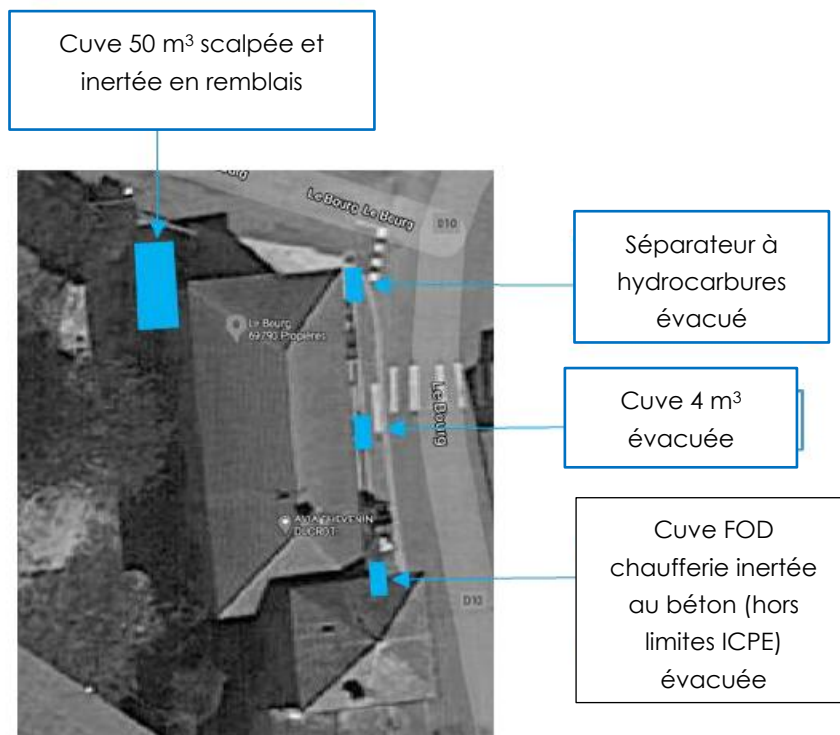


Figure 4 : Localisation des anciennes cuves enterrées (Valgo 2021)

Le résultat des investigations a permis de dimensionner deux zones impactées par des hydrocarbures, dont l'extension est étendue a priori au-delà des limites du site.

Ainsi, les investigations menées sur les sols en 2018 avaient montré :

- ⇒ un bruit de fond en BTEX,
- ⇒ un impact prononcé des sols par des hydrocarbures totaux au sein des sols situés aux abords de la cuve de fioul de 4 m³,
- ⇒ un impact prononcé des sols en hydrocarbures totaux aux abords immédiats de la cuve tricompartimentée.

NOTA : aucune contamination n'avait été mise en évidence au niveau de la parcelle enherbée au sud-ouest.

III.7.4 Dépollution réalisée

Des travaux de dépollution des sols et des eaux souterraines en périphérie du bâtiment, ont été confiés à la société VALGO en 2021 et ont donné lieu à l'établissement du rapport suivant :

- ⇒ Rapport de fin de travaux – travaux réalisés entre mai et octobre 2021 : Rapport VALGO N°20-B-38-00016 du 20 décembre 2021.

Un total de **369,34 t** de terres polluées a été évacué hors-site.

VALGO a mis en œuvre un traitement de la nappe par oxydation en fond de fouille par amendement en peroxyde de calcium (0,5 % en masse) du remblai drainant.

III.7.5 Surveillance des eaux souterraines

Les travaux de dépollution ont été suivis d'une surveillance des eaux souterraines et de l'air ambiant du bâtiment en 2022 et 2023 jusqu'à l'atteinte de concentrations en deçà des limites prescrites par l'arrêté préfectoral de 2019 et permettant une requalification du site avec le minimum de contraintes.

Le plan suivant figure les emplacements des ouvrages de surveillance de la nappe :



Figure 5 : Localisation des ouvrages de surveillance de la nappe (INGEOS, août 2023)

Les principaux résultats sont mentionnés au chapitre I.3.

Il faut retenir du dernier rapport de surveillance des eaux souterraines, référencé D5963-23-001-Ind0 et en date du 25/09/2023 :

« Les eaux prélevées au droit des cinq ouvrages ne présentaient de manière générale aucun indice de pollution (absence d'irisation, de coloration), à l'exception du Puits VALGO 1 qui présentait de petites micelles d'hydrocarbures en surface et PZ3 qui présentait une couleur brune.

Aucune phase surnageante n'a été mesurée à l'aide de la sonde interface ».

Les campagnes de surveillance ont permis de mettre en évidence :

- ⇒ Des concentrations en BTEX et en HCT toutes inférieures aux limites fixées par l'arrêté préfectoral du 07/11/2019, durant les 3 campagnes consécutives et aux valeurs de références qualité de l'arrêté ministériel du 11 janvier 2007, ainsi qu'aux valeurs guides de l'OMS (2022).
- ⇒ Des paramètres suivis, bien que conformes aux valeurs limites de l'AP, insuffisants pour valider une compatibilité des eaux avec un usage de consommation humaine.

III.7.6 Recommandations consécutives à la dernière campagne de surveillance

Les terrains sont considérés comme étant dépollués dans les limites techniques imposées par la voirie et le bâtiment.

D'après l'article 2.3.6 de l'arrêté préfectoral du 07/11/2019, il est possible de demander un arrêt de la surveillance pérenne des eaux souterraines au service de l'Inspection des installations classées de la DREAL dès lors que 2 campagnes successives montrent des concentrations inférieures aux seuils. Les résultats analytiques des 3 campagnes consécutives étaient effectivement inférieurs aux seuils fixés à l'article 2.3.5 de ce même arrêté.

Il avait alors été recommandé de proposer aux services instructeurs de la Préfecture, d'arrêter la surveillance des eaux, comme le prévoit cet article.

En cas d'acceptation de la demande d'arrêt de ce suivi, un bilan de la surveillance effectué devrait être transmis à l'Inspection des Installations classées. D'après l'article 2.3.7 de l'arrêté préfectoral, ce bilan devrait comprendre :

- ⇒ La synthèse des résultats obtenus pendant la période de surveillance ;
- ⇒ L'état détaillé de la pollution des eaux souterraines au moment de l'arrêt de la surveillance ;
- ⇒ Les justificatifs du comblement des ouvrages.

Dans un mail daté du 12 octobre 2023, la DREAL a indiqué à THEVENIN & DUCROT :

« Dans la mesure où les résultats de la surveillance n'ont pas montré de dépassements des seuils de l'AP sur 3 campagnes consécutives, je ne vois pas d'inconvénients à stopper la surveillance ».

NOTA : il suffisait de 2 campagnes selon l'article 2.3.6 de l'Arrêté Préfectoral daté du 7 novembre 2019.

Ce mail est joint en Annexe 1 du présent dossier.

III.7.7 Qualité résiduelle des milieux après mise en œuvre des travaux

Suite aux opérations menées par VALGO, des sols pollués ont bien été substitués par des matériaux sains au droit des sources de pollutions traitées.

Les objectifs de dépollution étaient fixés pour un usage industriel du site. L'AP de 2019 proposait les objectifs suivants :

Sol	Eaux souterraines d'après
HCT : 1 500 mg/kg	Indice hydrocarbure : 1 000 µg/l Benzène : 1 µg/l Ethylbenzène : 300 µg/l Toluène : 700 µg/l Xylènes : 500 µg/l

Figure 6 : Objectifs de dépollution proposés dans l'AP du 07/11/2019 (Extrait du dossier de fin de travaux de VALGO N°20-B-38-00016 du 20 décembre 2021)

Les analyses des teneurs résiduelles mesurées montrent que seul le fond de fouille côté cour est supérieur à l'objectif sol de 1500 mg/kg (figure ci-dessous). Deux zones n'ont pas pu être excavées en raison de limites techniques (bâtiment d'un côté, et muret et portail en mauvais état côté voirie).

RECEPTION FOUILLE – AVIA PROPIERES

Paramètres	Seuil Projet	1 - BF	2 - BF	3 - FF	4 - BF	5 - BF	6 - FF	7 - FF	8 - BF
Hydrocarbures (C10-C40)	1500	1310	644	172	427	548	448	8720	402
Hydrocarbures (C5 - C10)		9,5	<1.00	<1.00	<1.00	22,9	<1.00	25,5	<1.00
Somme des BTEX		0,33	<0.0500	<0.0500	<0.0500	2,12	<0.0500	4,31	<0.0500

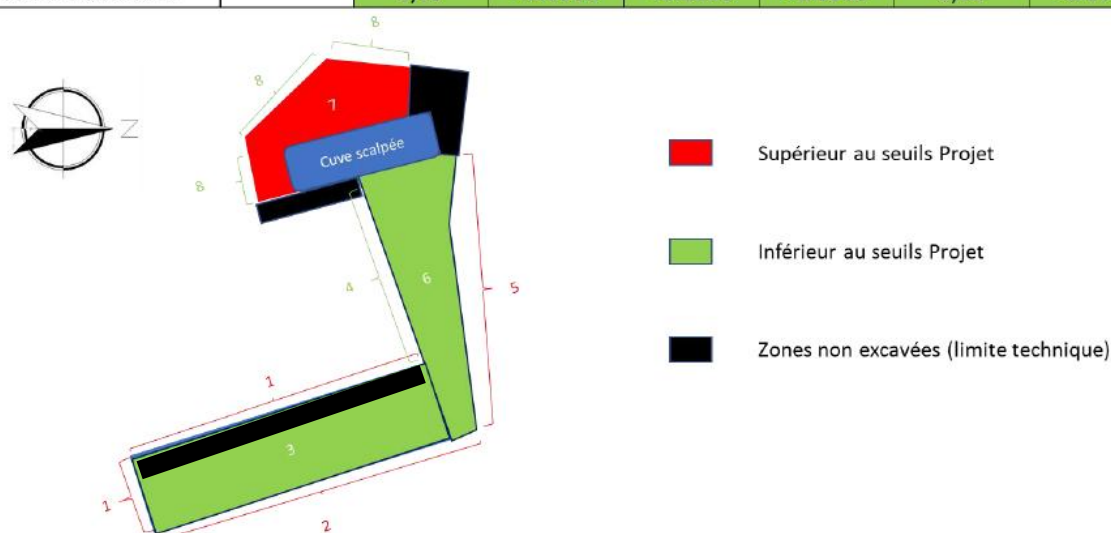


Figure 7 : Plan de réception des bords et fonds de fouille (Extrait du dossier de fin de travaux de VALGO N°20-B-38-00016 du 20 décembre 2021)

NB : ainsi que l'indique VALGO dans son rapport : “ L'extension latérale de la contamination semble néanmoins être délimitée comme en attestent les résultats des prélèvements réalisés sur les parois de la fouille”.

Remarque : pour des raisons de limites techniques, aucun sondage, traitement ni contrôle, n'a pu être réalisé sous le bâtiment. Il convient de conserver en mémoire que le bord de fouille 1 – BF contre le bâtiment, a présenté une teneur résiduelle à 1310 mg/kg en hydrocarbures totaux.

A défaut de mesures lors des travaux en 2021, les teneurs au droit des zones en noir sur la Figure 7 doivent être considérées comme identiques à celles mesurées par **INGEOS** en avril 2018 (voir Rapport T&D-D3778-17-001-IndB - juillet 2018) :

- o SW1 (0,7-0,9) : [HCT] = 920 mg/kg
- o SW1 (0,9-1,2) : [HCT] = 870 mg/kg

En synthèse, les **teneurs résiduelles suivantes doivent être considérées comme compatibles sous condition avec un usage résidentiel.**

Zone rouge	
Cote NGF de la surface du sol	+ 655,80 m NGF
Profondeur des sols impactés / surface actuelle du sol	0,7 m soit à partir de + 655,10 m NGF
Teneurs résiduelles mesurées	7 – FF (1,5) : [HCT] = 8 720 mg/kg ⁽¹⁾ SW1 (0,7-0,9) : [HCT] = 920 mg/kg SW1 (0,9-1,2) : [HCT] = 870 mg/kg 1-BF : [HCT] = 1 310 mg/kg ⁽¹⁾

Tableau 7 : Synthèse des teneurs résiduelles dans les sols compatibles sous condition avec un usage résidentiel

⁽¹⁾ : le rapport de fin de travaux de VALGO ne permet pas de connaître la profondeur des échantillons prélevés. Interrogé sur ce point, M. Louet de VALGO a répondu le 28/05/24 :

« Concernant Propières, voici les infos :

- FF éch 7= -1.5m/Tn
- Pas de géotextile à l'interface sol en place / matériaux d'apport. »

Ainsi, ces zones présentent des terres polluées à plus de 1,5 m sous la surface du sol.

D'autre part, la qualité du sol au droit du bâtiment n'est pas connue.

Au regard de ces constats, et de l'usage sensible potentiellement envisagé sur ce terrain (usage résidentiel), le maintien de restrictions d'usages des sols est donc impératif.

III.7.8 Zones polluées résiduelles

La Figure 8 permet de représenter les emprises de pollutions résiduelles.

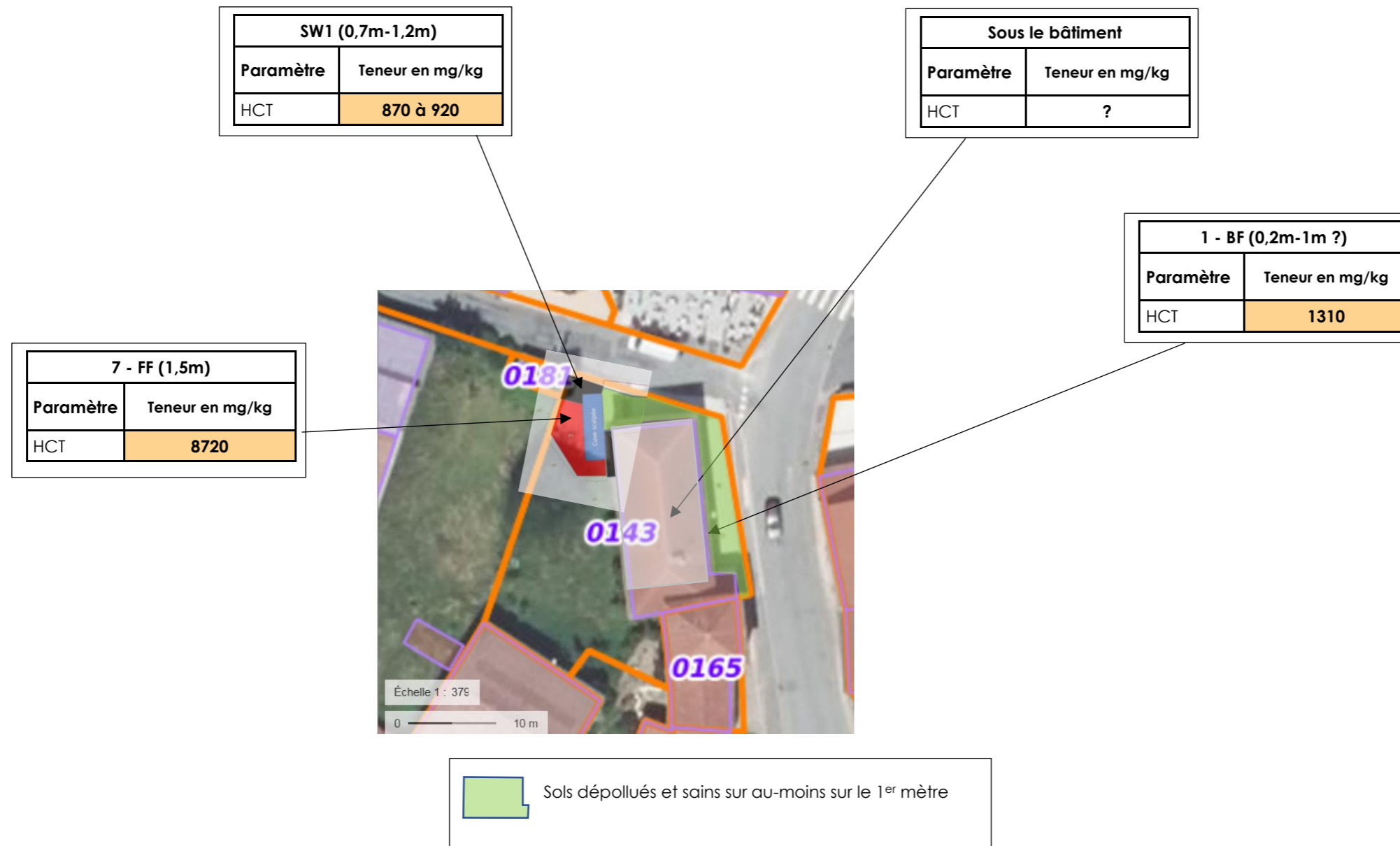


Figure 8 : Etat des sols après mise en œuvre de la dépollution des sols et des eaux souterraines en 2021

III.7.9 Qualité de l'air ambiant du bâtiment après mise en œuvre des travaux

En l'état actuel, les dernières mesures d'air ambiant dans le bâtiment en août 2023 ont permis d'obtenir des résultats compatibles :

- ⇒ avec la présence d'une personne travaillant 8 h par jour dans les locaux, dans la configuration actuelle du bâtiment ;
- ⇒ avec la présence d'habitants dans ce rez-de-chaussée et par extrapolation en étage, dans la configuration actuelle du bâtiment.

Nota : toute modification des lieux, y compris du cloisonnement en particulier, pourrait engendrer une légère accumulation dans des espaces plus réduits, dont on ne peut prédire à ce jour la concentration. Il appartiendra au propriétaire de s'assurer de la qualité de l'air une fois les travaux d'aménagement menés.

III.7.10 Schéma conceptuel du site dans son usage futur

A ce stade aucun projet d'aménagement n'est défini pour le site mais les usages retenus sont les suivants :

- ⇒ Usage tertiaire : bureau ou commercial ;
- ⇒ Usage résidentiel : logement avec restriction d'usage pour les sols des zones extérieures.

Il convient de garder en mémoire qu'il demeure des impacts résiduels dans les sols en hydrocarbures totaux en fond de fosse au nord de la cuve scalpée ([HCT] = 8 720 mg/kg), en raison des limites techniques associées au site.

Les dernières investigations réalisées sur les milieux air sous dalle et air ambiant ont permis de mettre en évidence :

- ⇒ En 2023 : dans l'air ambiant intérieur de l'ancienne boutique, la quantification du benzène à des concentrations compatibles avec un usage commercial (le benzène est le seul paramètre à avoir été quantifié dans l'air ambiant parmi les composés recherchés) ;
- ⇒ En 2025 : dans l'air sous dalle, la quantification des hydrocarbures aliphatiques au droit de l'ancienne zone de pollution concentrée (en extérieur) et au droit de l'ancienne boutique (en intérieur).

Le schéma conceptuel mis à jour est présenté au Tableau 8.

Le schéma conceptuel dans l'état futur met en évidence une seule voie d'exposition pertinente : l'inhalation de composés volatils issus des sols.

Milieu impacté / Sources et substances identifiées ou suspectées	Vecteurs de transfert	Voies d'exposition potentielles	Cibles	Justificatifs / Commentaires
<p><u>Sur les sols :</u> Présence de teneurs résiduelles en hydrocarbures supérieures à l'objectif de dépollution en fond de fouille, à proximité de la cuve scalpée</p> <p><u>Sur les eaux souterraines :</u> Présence à l'état de trace des hydrocarbures totaux et des BTEX au droit du site</p> <p>Absence de quantification en aval hydraulique hors site</p> <p><u>Air du sol :</u> Quantifications en hydrocarbures aliphatiques uniquement</p> <p><u>Air ambiant :</u> Quantifications d'une concentration trace en benzène</p> <p><u>Eaux du robinet :</u> Absence de quantification des hydrocarbures dans l'eau de boisson</p>	Dégazage de composés volatils depuis les sols et/ou les eaux souterraines Retenu	Inhalation de composés volatils Retenu	<p>Usage commercial en rez-de-chaussée : travailleurs adultes</p> <p>Usage de logements au rez-de-chaussée ou en étage : Résidents adultes/enfants</p>	Présence de composés volatils dans l'air sous dalle et dans l'air ambiant
	Envol de poussières Non retenu	Inhalation de poussières Non retenue		Absence de sols nus au droit du site
	Porté main-bouche Non retenu	Ingestion de sol contaminé Non retenue		Absence de sols nus au droit du site
	Bioaccumulation vers les végétaux comestibles Non retenu	Ingestion de fruits et légumes contaminés Non retenue		Absence de plantation de végétaux comestibles en pleine terre uniquement au droit des zones de pollutions résiduelles (la culture restant envisageable sur le reste du terrain notamment sur la partie enherbée)
	Perméation au travers des canalisations d'eau potable Non retenu	Ingestion d'eau contaminée Non retenue		Absence de quantification de composés dans les eaux du robinet
	Transfert de composés des sols vers les eaux souterraines Non retenu	Ingestion d'eau contaminée en aval du site Non retenue		Absence de quantification de composés dans les eaux du piézomètre en aval hors site.
	Transfert de composés vers les eaux de surface Non retenu	Ingestion d'eau contaminée Non retenue		
		Ingestion de denrées aquatiques Non retenue		

Tableau 8 : Schéma conceptuel du site : sources, cibles, voies d'exposition et voies de transferts

III.8. RAPPEL DES HYPOTHÈSES CONSIDÉRÉES DANS L'ARR

Dans le cadre de l'Analyse des Risques Résiduels (ARR) réalisée en conformité avec l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 07/11/2019 deux scénarios ont été étudiés en fonction des usages envisagés.

Cette ARR fait l'objet du rapport n°D6753-25-001-IndA - T&D -DIAG ARR - PROPIERES (69) en date du 02/10/2025.

L'objectif de l'ARR était de s'assurer d'un point de vue sanitaire, de la compatibilité entre l'état actuel des milieux après dépollution et les futurs usages envisagés sur le site.

Aucun autre usage n'a été étudié.

Les concentrations maximales mesurées sur les gaz du sol (2025) et dans l'air ambiant (2023) ont constitué les données d'entrée de l'ARR.

Le tableau suivant présente la synthèse des paramètres considérés dans l'ARR :

Désignation paramètres	Hypothèses et paramètres considérés dans la modalisation des risques
Usages considérés	Usages modélisés : <ul style="list-style-type: none">⇒ Commercial dans un local au rez-de-chaussée ;⇒ Résidentiel dans un logement au rez-de-chaussée ou au R+1
Scénarios/Cibles/expositions	Les cibles (travailleurs ou résidents) ont été considérées dans plusieurs lieux d'exposition : <ul style="list-style-type: none">⇒ <u>Commercial</u> :⇒ Employés : 8 h/jour, 228 jours par an, pendant 45 ans ;⇒ <u>Résidentiel</u> :⇒ Adultes : 24 h/jour, 365 jours par an, pendant 30 ans ;⇒ Enfants : 24 h/jour, 365 jours par an, pendant 18 ans ; L'évaluation des risques n'a pas considéré les visiteurs dans la mesure où leur temps d'exposition est significativement plus réduit.
Milieux pris en compte dans la modélisation	Les concentrations maximales des composés volatils quantifiées dans les gaz du sol au plus proche de la surface ont été retenues dans cette étude. Dans une approche majorante, les données mesurées dans l'air ambiant ont également été retenues lorsque les substances ont été uniquement quantifiées dans ce milieu.
Voie d'exposition étudiée	Pour la réalisation de l'évaluation des risques sanitaires, le schéma conceptuel, établi à partir des investigations réalisées sur le site, met en évidence une seule voie d'exposition pertinente à retenir : <ul style="list-style-type: none">⇒ L'inhalation des composés volatils issus du dégazage du milieu souterrain, dans l'air intérieur du bâtiment, pour les usagers du site.

Désignation paramètres	Hypothèses et paramètres considérés dans la modalisation des risques
Concentrations prises en compte dans l'étude	<p>Considérant l'unique voie d'exposition retenue, seules les substances volatiles quantifiées dans les milieux ont été considérées.</p> <p>La présente étude d'analyse des risques résiduels a été effectuée à partir des concentrations maximales mesurées pour chaque composé dans le milieu considéré.</p>
Paramètres relatifs aux bâtiments	<p><u>Paramètres majorants sécuritaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hauteur sous plafond du rez-de-chaussée actuel : 2,4 m ; ⇒ Surface du lieu d'exposition quel que soit le scénario considéré (bureau ou chambre) : 9 m² ; ⇒ Taux de renouvellement d'air naturel : 0,5 volume/h ; ⇒ Epaisseur de la dalle béton : 0,1 m
Paramètres relatifs aux espaces extérieurs	<p>Pour les espaces extérieurs deux configurations distinctes sont à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Au droit de l'ancienne zone de pollution concentrée, une dalle béton a été coulée, aucune plantation n'est désormais possible ; ⇒ En dehors de l'espace sus-cité : aucune contrainte particulière n'est à retenir, les sols étant de bonne qualité.

Tableau 9 : Hypothèses d'exposition et paramètres considérés dans la modélisation (ARR, 2025)

III.9. CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES RISQUES RÉSIDUELS

Les conclusions de l'analyse des risques résiduels sont issues du rapport n°D6753-25-001-IndA - T&D -DIAG ARR - PROPIERES (69) en date du 02/10/2025.

« Dans le cas de l'exposition au dégazage du milieu souterrain d'un employé (au RdC du local commercial) et des résidents du logement (adultes/enfants), que ce soit au niveau du RdC actuel du bâtiment ou d'un potentiel futur bâtiment à élever au niveau de la zone dépolluée, les calculs font apparaître vis-à-vis de l'inhalation :

- ⇒ **L'absence de risque inacceptable** avec un calcul de l'ERI (<10⁻⁵) avec ou sans additivité des risques,
- ⇒ Un quotient de danger (QD – effets à seuil) calculé indiquant un **risque acceptable**, avec ou sans additivité des risques.

L'analyse des risques résiduels menée dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne station-service, conclut à une compatibilité entre l'état des milieux actuels du site et les usages étudiés pour la voie d'exposition par inhalation.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre l'état des sols et les usages envisagés :

- ⇒ Employé dans un local commercial au sein du RdC actuel ou d'un futur bâtiment au droit de la zone dépolluée (zone non bâtie actuellement)
- ⇒ Enfant ou adulte dans un logement au sein du RdC actuel ou d'un futur bâtiment au droit de la zone dépolluée (zone non bâtie actuellement) et par extrapolation en étage.

IV. PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

Aucun projet d'aménagement détaillé n'est encore actuellement prévu au droit du site.

L'usage considéré sur ce terrain est de type résidentiel (sensible) mais il pourrait également être de type commercial (tertiaire).

La compatibilité d'un usage résidentiel avec l'état du sous-sol après travaux et la qualité de l'air intérieur, peut être confirmée sous couvert du respect des restrictions d'usages listées au sein du présent dossier de proposition de restriction d'usages des sols.

Le présent dossier de restriction d'usages des sols devra être transmis à qui de droit (futurs propriétaires, occupants, locataires). Les restrictions d'usages seront systématiquement portées à tout acte notarié en cas de cession du foncier.

V. CONTEXTE DE LA DEMANDE D'INSTITUTION DE SUP

Le présent rapport constitue le dossier de demande de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) en tenant compte de la qualité actuelle des milieux, des impacts résiduels et des projet envisageables sur ce site à l'avenir.

L'emprise des SUP doit correspondre à l'intégralité de l'emprise du site soit 705 m².

La mise en place de ces SUP répond aux exigences réglementaires stipulées dans le Code l'Environnement (voir chapitre II), dans le cas de la persistance de pollutions résiduelles, et dont la DREAL a rappelé en 2025 la nécessité (cf. Tableau 6 au paragraphe III.6).

Ces SUP sont nécessaires dans la mesure où il subsiste des impacts résiduels dans les sols.

V.1. APPROCHE CONSIDÉRÉE POUR L'INSTAURATION DES SUP

L'approche considérée est, d'une part, la restriction de l'usage du milieu souterrain au droit de l'emprise de l'ancienne zone de pollution concentrée, aujourd'hui recouverte par une dalle béton, et d'autre part, le maintien de la dalle béton au droit du bâtiment actuel, ou en cas de travaux au droit de ce dernier.

Ainsi, la seule voie d'exposition à considérer serait l'inhalation de composés volatils résiduels émanant des sols.

V.2. LES MÉCANISMES DE TRANSFERT ET VOIES D'EXPOSITION

Les mécanismes de transfert et voies d'exposition dépendent directement de l'utilisation future du site, et donc des aménagements réalisés.

Dans le cas présent, des usages résidentiel ou commercial sont envisagés, ainsi seule l'inhalation de gaz issue des composés volatils résiduels dans les sols est considérée comme voie d'exposition pertinente.

Aucun aménagement complémentaire n'est préconisé pour les espaces extérieurs eu égard à la configuration actuelle et aux données disponibles pour le milieu souterrain.

Le risque d'exposition par ingestion d'eau potable contaminée via les canalisations d'adduction d'eau a pu être écarté grâce à la réalisation d'un prélèvement effectuée en 2022 et pour lequel les concentrations mesurées étaient inférieures aux valeurs de comparaison.

VI. ENONCE DES SERVITUDES ENVISAGEES

VI.1. DÉTERMINATION DE L'IMMEUBLE GREVÉ

Eu égard aux données disponibles concernant le site, le périmètre proposé pour l'institution de servitudes correspond à l'intégralité du site d'étude : la parcelle 143 section AB de la commune de PROPIERES (69) présentée en Figure 9 ainsi qu'en Annexe 2.

L'emprise totale de cette parcelle est de 705 m².

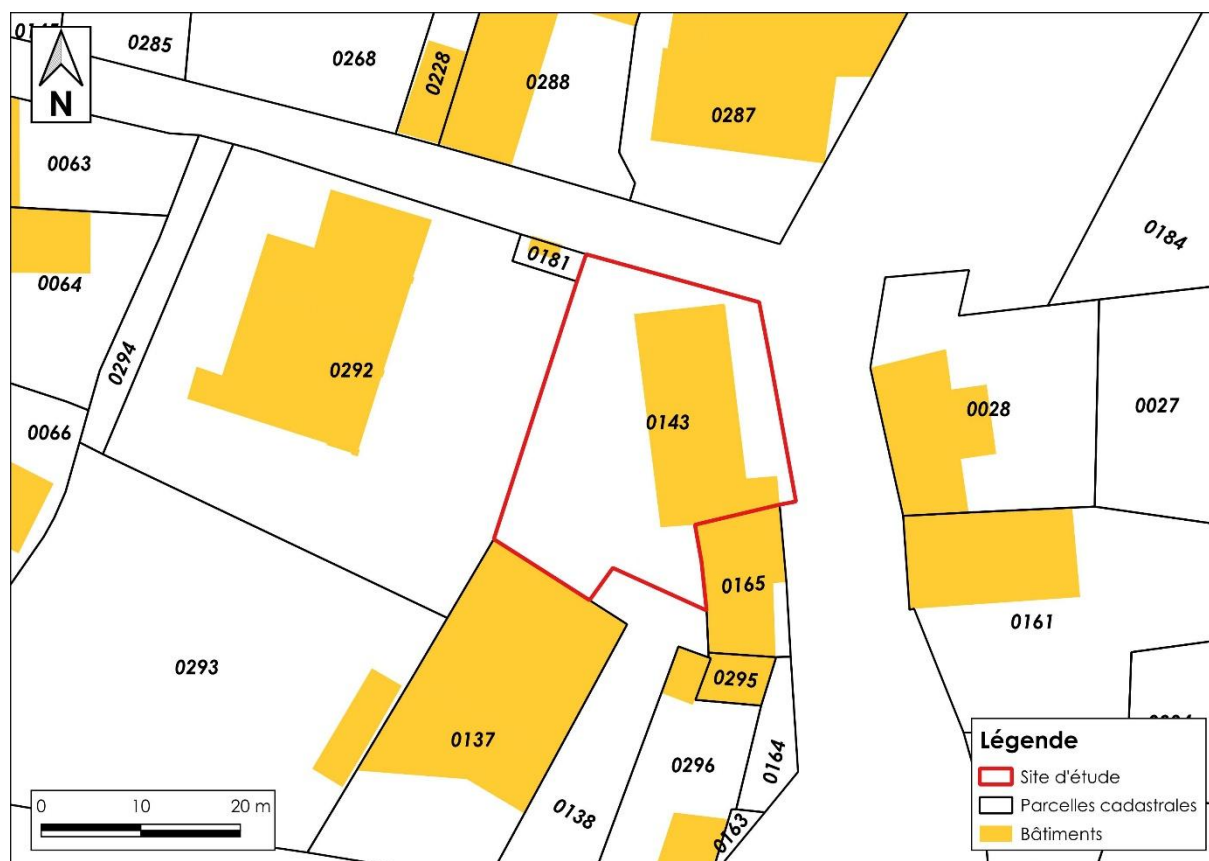


Figure 9 : Périmètre proposé pour les SUP

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur la parcelle appartenant à :

- ➔ Josiane Vincent ;
- ➔ Eliette Marchand ;
- ➔ Mélanie Marchand ;
- ➔ Pierre Marchand.

NOTA : les parcelles voisines ne sont pas concernées par les restrictions d'usage envisagées.

VI.2. DÉTERMINATION DES USAGES AU MOMENT DE LA MISE EN PLACE DES RESTRICTIONS D'USAGE

Les usages projetés du site seront rendus possibles dans le respect des préconisations établies dans le cadre des études et travaux réalisés sur le site.

Les chapitres III.7 et suivants présent dossier tiennent lieu de récolement des travaux menés et de la qualité des sols résiduels à partir d'octobre 2021.

Les terrains d'assiette constituant le site d'étude ont fait l'objet d'opérations de gestion des sols impactés et placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir les usages suivants :

- ⇒ usage résidentiel de type habitations collectives ou individuelles avec jardins en rez-de-jardin ;
- ⇒ tout autre usage moins sensible, en particulier l'usage commercial.

VI.3. CHANGEMENT OU ÉVOLUTION DE L'USAGE OU DE LA CONFIGURATION DU SITE

Toute modification de la configuration du bâtiment, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessitera la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité du porteur du projet, d'études techniques (par exemple échantillonnage et caractérisation analytique, plan de gestion, calculs de risques sanitaires) garantissant des niveaux de risques sanitaires acceptables pour les usagers du site.

**Hypothèse d'une
évolution du projet de
requalification**

Toute modification du projet pourra rendre caduques ces restrictions d'usages et nécessiter leur mise à jour.

VI.4. PRECAUTIONS POUR LES TIERS INTERVENANTS SUR LE SITE

Dans le cas d'éventuels travaux de terrassement, d'aménagement de tranchées pour mise en place de réseaux enterrés, et pour tous travaux affectant les sols pollués (tels des forages) au niveau de la zone rouge (voir Figure 8), le porteur du projet devra informer les intervenants réalisant les travaux, de la localisation des teneurs résiduelles présentes dans les sols (voir Figure 8) et mettre en place une analyse de risques définissant les moyens de protection de la santé des travailleurs. Des équipements de protection adéquats devront alors être mis à disposition.

Par ailleurs, dans le cas où les propriétaires de tout ou partie des parcelles concernées par les SUP décident de mettre à disposition d'un tiers, à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie de ces parcelles, alors les propriétaires s'engagent à informer les éventuels occupants sur l'état du site et les restrictions d'usage associées.

De même, les propriétaires de tout ou partie des parcelles s'engagent, en cas de mutation à titre onéreux ou gratuit, à informer le nouveau propriétaire des restrictions d'usage visées, et de ses obligations à les respecter en ses lieux et place.

VI.5. PRESCRIPTIONS PROPOSÉES

Les restrictions d'usage à mettre en place sur certaines zones du site, doivent notamment :

- ⇒ Permettre de conserver la mémoire de la pollution résiduelle des sols du site ;
- ⇒ Énoncer les éventuels travaux pouvant modifier la configuration du bâtiment ;
- ⇒ Encadrer la gestion des espaces extérieurs et notamment végétalisés ;
- ⇒ Encadrer les usages des eaux souterraines ;
- ⇒ Encadrer les modalités d'installation des réseaux d'amenée d'eau potable et encadrer la gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ Encadrer les éventuels changements d'usages ou interventions sur site.

Les servitudes proposées sont énoncées dans les paragraphes suivants.

VI.6. DÉFINITION DES RESTRICTIONS D'USAGE APPLICABLES AU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

VI.6.1 Servitude n°1 : Revêtements surfaciques à conserver

Les dispositions à mettre en œuvre ont été établies à partir des résultats des investigations réalisées sur les sols, les eaux souterraines, l'air ambiant et l'air sous dalle au droit du site :

Zone	Usage prévisionnel RdC	Revêtements surfaciques actuels à maintenir
Zone de pollution résiduelle (cour au nord-ouest) Zone rouge	Usage non sensible : stationnement, stockage, etc.	Dalle béton sur l'intégralité de cette emprise. -> Voir VI.6.2 – Servitude n°2A
Bâtiment (ancienne boutique)	Commerce ou logements	Dalle béton -> Voir VI.6.3 – Servitude n°2B
Espace vert au sud-ouest	Potentiel jardin / espace vert	Pas de recouvrement nécessaire Pas de restriction d'usages des sols
Ensemble de la parcelle	Eventuel usage des eaux souterraines	Voir VI.6.4 – Servitude n°3

Tableau 10 : Revêtement surfaciques à maintenir

Hypothèse d'une évolution du projet de requalification	Toute modification du projet pourra rendre caduques ces restrictions d'usages et nécessiter leur mise à jour.
---	--

VI.6.2 Servitude n°2A : Aménagement de la zone de pollution résiduelle au nord-ouest

L'emprise associée à cette servitude correspond à l'emprise au droit de laquelle des pollutions résiduelles dans les sols ont été constatées. La photographie de la Figure 10 illustre le dallage béton mis en place pour le recouvrement de la surface concernée.



Figure 10 : Maintien du dallage sur la zone de pollution résiduelle

Cette zone (voir zone rouge en Annexe 2) nécessite le maintien d'une imperméabilisation de surface de manière pérenne par la dalle béton actuelle ou tout autre dispositif.

Cette zone fera l'objet des restrictions suivantes :

- ➔ L'interdiction d'aménager des tranchées pour passage de canalisations d'adduction d'eau potable ;
- ➔ L'interdiction d'affouillement (1) mettant en contact les futurs usagers avec les terres polluées en hydrocarbures ;
- ➔ L'interdiction de réaliser des forages pour usage des eaux souterraines ;
- ➔ L'interdiction de plantation d'arbres fruitiers et de culture de jardins potagers.

⁽¹⁾ La mise en œuvre de fouilles, tranchées, forages, peut être envisagée dans la mesure où celles-ci sont opérées par un professionnel informé de l'état résiduel des sols sous aménagements lequel mettra à disposition de ses équipes l'ensemble des équipements de protection individuels adéquats. Ceci est vrai en phase de travaux de terrassement, VRD comme pour toutes les phases de travaux liées à l'entretien de la (co)propriété. Les déblais générés par ces opérations seront évacués et éliminés hors site en filières autorisées.

VI.6.3 Servitude n°2B : Aménagement de la zone du bâtiment

Cette zone (voir zone bleue en Annexe 2) correspondant à l'emprise du bâtiment actuel, dont la qualité des sols sous-jacents n'a pu être diagnostiquée. Il est question ici du dallage béton du bâtiment.

Dans le cadre d'un maintien du bâtiment, cette servitude regroupe les modalités suivantes :

- ⇒ Le maintien de la dalle béton actuelle, ou dans le cadre de travaux, son remplacement par une dalle béton d'une épaisseur au-moins équivalente (10 cm) ;
- ⇒ Toute modification du cloisonnement de ce rez-de-chaussée (avec création de pièces de vie ou de travail égales ou inférieures à 9 m²) nécessitera la réalisation de nouvelles mesures d'air ambiant et de calculs de risques sanitaires complémentaires.

Cette zone fera l'objet de la restriction suivante :

- ⇒ La réalisation d'affouillement ⁽¹⁾, travaux d'aménagement des réseaux enterrés, mettant en contact les futurs usagers avec les sols sous-jacents est permise dans le respect des préconisations listées au chapitre VI.4 « Précautions pour les tiers intervenant sur le site ».

Dans le cadre d'une éventuelle démolition du bâtiment et de la reconstruction d'un nouvel édifice, les présentes restrictions d'usages devraient être mises à jour (voir Servitude n°1).

Une attention particulière sera portée à la présence de pollution résiduelles sous la dalle, notamment en périphérie du bâtiment.

VI.6.4 Servitude n°3 : ensemble de la parcelle AB143

⊕ Usages des eaux souterraines

Pour mémoire, les eaux souterraines ont été traitées en 2021. La dernière campagne de surveillance de ce milieu menée à l'été 2023 avait montré :

- ⇒ Des résultats inférieurs aux seuils évoqués à l'article 2.3.5 de l'arrêté préfectoral de 2019, durant 3 campagnes consécutives.
- ⇒ Que les paramètres suivis, bien que conformes aux valeurs limites de l'arrêté préfectoral, ne pouvaient suffire à valider une compatibilité des eaux avec un usage de consommation humaine.

A cet égard, l'ensemble de la parcelle (voir figure ci-après) fera l'objet des restrictions suivantes :

- ⇒ L'interdiction de consommer les eaux souterraines sans la complétude des analyses associées à la potabilité de cette ressources (Arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine) ;
- ⇒ Les ouvrages de surveillance des eaux, VALGO 1 à 3, PZ2 et PZ3, ne seront plus utilisés.

Pour ce dernier point, il conviendra d'engager la neutralisation des cinq ouvrages de contrôles (comblement) selon les règles de l'art et en particulier la norme NF X10-999 d'août 2014.

NOTA : aucune surveillance et/ou entretien du site ne sont nécessaires.

📍 Infiltration des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne devront pas être en contact avec des sols pollués.

L'ensemble de la parcelle (voir ci-dessous) fera l'objet de la restriction d'usage suivante : interdiction de réinfiltration² des eaux pluviales dans les sols pollués donc par principe de précaution, sur l'intégralité de la parcelle.



Figure 11 : Emprise de la servitude n°3

VI.6.5 Servitude N° 4 : Publicité foncière

Le projet de SUP fait également l'objet de mesures de publicité : publication au recueil des actes administratifs et publicité foncière (article R. 515-31-7 du code de l'environnement) aux frais du pétitionnaire.

La publicité foncière est réalisée par l'exploitant et à ses frais. Pour cela, il fera appel aux services d'un notaire. En cas d'exploitant défaillant ou disparu, la publicité foncière est réalisée par le préfet, à titre gratuit, s'agissant d'un acte administratif.

² es eaux pluviales provenant du toit doivent être acheminées vers le réseau pluvial ou unitaire à défaut, et non infiltrées dans le sol.

VI.7. CONSERVATION DE LA MÉMOIRE ET ENCADREMENT DES MODIFICATIONS D'USAGE

Les données relatives aux anciennes activités recensées sur le site doivent être conservées en mémoire sans limitation dans le temps, de même que les impacts résiduels laissés sur site.

Cela permettra ainsi une gestion en bonne et due forme du site dans le cas d'aménagements ultérieurs.

En outre, toute modification de l'usage du site par rapport aux usages envisagés tel que décrits dans le présent document, est subordonnée à la réalisation d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie applicable.

VI.8. MODIFICATIONS ET LEVÉES DES SERVITUDES, RESTRICTIONS ET PRÉCAUTIONS D'USAGES

Lorsque les servitudes susvisées sont devenues sans objet en tout ou partie, elles peuvent être supprimées à la demande du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que ces servitudes sont devenues sans objet, notamment par la production d'une étude complémentaire (comme par exemple une nouvelle étude de risque sanitaire démontrant l'absence de risques pour les futurs occupants dans les nouvelles conditions d'exposition définies).

Lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et le maire sont informés par le représentant de l'Etat dans le département du projet de suppression de la servitude.

Les projets d'aménagement qui modifient les hypothèses utilisées pour l'établissement du schéma conceptuel (sources, vecteur de transfert, cibles) ou les paramètres d'entrée de l'analyse de risques résiduels constituent un changement d'usage tel que défini à l'article R. 556-1 B du code de l'environnement.

Toute demande de modification des servitudes devra être dûment accompagnée des conclusions d'études complémentaires.

Formellement, une restriction ne pourra néanmoins être modifiée ou levée que par la prise d'un acte administratif, pris selon la même procédure que celle qui l'a instituée.

VI.9. OPPOSABILITÉ

En application de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, une fois annexées au PLU, ou diffusées sur Géorisques et sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), les SUP deviennent opposables à toute demande d'occupation du sol.

VII. CONDITIONS DE VALIDITE

Les restrictions d'usages et servitudes décrites ont été établies à partir de documents et d'informations mis à disposition d'**INGEOS**, des diverses administrations, de bases de données publiques et des données recueillies à la date du 05 février 2026.

Ce dossier de Servitude d'Utilité Publique est indissociable de l'analyse des risques résiduels référencée rapport n°D6753-25-001-IndA - T&D -DIAG ARR - PROPIERES (69) en date du 02/10/2025.

Ces limitations n'ont pas de durée de validité dans le temps. Des levées de servitudes peuvent néanmoins être envisagées dans le respect du paragraphe VI.8.

INGEOS ne saurait être tenu responsable de la non application des restrictions d'usage et servitudes ici listées.



ANNEXES

**Annexe 1 : Autorisation de la DREAL de procéder à
l'arrêt de la surveillance des eaux souterraines**

De : [VIGUIER Frédéric - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/UD-R/TESSP](#)
A : [Erwan LESCOPE](#)
Cc : [MARTIN Vanessa \(Chef de cellule\) - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/UD-R/TESSP](#)
Objet : Re: TR: Propières (69) - Cessation définitive station-service
Date : jeudi 12 octobre 2023 11:00:01
Pièces jointes : [mgocdaqaihkaozd.ifif](#)
[image001.jpg](#)

ATTENTION:Ce message provient d'une adresse externe à Thevenin-Ducrot.

Bonjour M. Lescop,

Dans la mesure où les résultats de la surveillance n'ont pas montré de dépassements des seuils de l'AP sur 3 campagnes consécutives, je ne vois pas d'inconvénients à stopper la surveillance.

Cordialement,

FRÉDÉRIK VIGUIER

Inspecteur de l'environnement
UD/UD-R/TESSP

63 avenue Roger Salengro - 69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 72 44 12 22
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr



Le 09/10/2023 à 17:02, > E.Lescop (par Internet) a écrit :

Bonjour Monsieur Viguié,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport de synthèse du suivi des eaux souterraines et des prélèvements d'air réalisés à l'intérieur du bâtiment.

En ce qui concerne, la qualité de l'air à l'intérieur du bâtiment, il a été mis en évidence lors des deux campagnes menées en 2023, des concentrations bien en deçà des valeurs de référence.

Pour ce qui est des eaux souterraines, nous avons également noté au cours des 3 dernières campagnes des valeurs là aussi inférieures à celles prises en considération.

Conformément à l'Arrêté Préfectoral daté du 7 novembre 2019, et plus précisément l'article 2.3.6, nous sollicitons ainsi du fait de résultats inférieurs aux seuils évoqués à l'article 2.3.5, durant 3 campagnes consécutives, l'arrêt de la surveillance de la qualité des eaux sur ce site.

Vous en remerciant par avance, je reste à votre disposition pour de plus amples informations.

Annexe 2 : Plan parcellaire de la zone soumise à Servitudes d'Utilité Publiques

Annexe 3 : Fiche du site dans l'ex base de données BASOL

Fiche Détaillée

Pour connaître le cadre réglementaire et la méthodologie de l'inventaire historique régional, consultez le [préambule départemental](#).

1 - Identification du site

Unité gestionnaire : RHA
 Date de création de la fiche : (*) 28/05/2008
 Nom(s) usuel(s) : Station service AVIA anc. ESSO et dépôts de mazout
 Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
Sté des Combustibles de Saint-Rigaud; anc. Sté ESSO et MARTRAY Claude; anc. MARTRAY	

Siège(s) social(aux) de l'entreprise :

Siège social	Date connue
--; 8 Rue d'Arles à Lyon pour Esso;	01/01/1111

Etat de connaissance : Inventorié

2 - Consultation à propos du site

3 - Localisation du site

Localisation : chemin départemental N°10 (en 1954)
 Code INSEE : 69161
 Commune principale : PROPIERES (69161)
 Zone Lambert initiale : Lambert II étendu

Projection	L.zone (centroïde)	L2e (centroïde)	L93 (centroïde)	L2e (adresse)
X (m)	762,094	762,094	810,798	
Y (m)	2,134,646	2,134,645	6,566,858	

Carte(s) et plan(s) consulté(s) :

Carte consultée	Echelle	Année édition	Présence du site	Référence dossier
PLAN D'ENSEMBLE 2	1/100		Oui	AD69_995W88-38
plan d'ensemble	1/1000		Oui	APR69_1703_B03-06 (18861)
plan d'ensemble 1	1/1000		Oui	AD69_995W351-08
PLAN D'ENSEMBLE 3	1/100		Oui	AD69_995W99-41
PLAN D'ENSEMBLE 1	1/100	1965	Oui	AD69_995W196-06
plan de masse 1	1/100		Oui	AD69_995W351-08
PLAN DE SITUATION 1	?		Oui	AD69_995W132-16,
plan de masse	1/100	1926	Oui	AD69_5M313-04
PLAN DE MASSE 1 CUVE	1/50	1965	Oui	AD69_995W196-06

4 - Propriété du site

Propriétaires :

Nom (raison sociale)	Date de référence (*)	Type	Exploitant
MARTRAY Claude	03/08/1926	Personne physique	Oui

Cadastre :

Nom du cadastre	Date du cadastre (*)	Echelle	Précision	Section cadastre	N° de parcelle
Propières	01/01/2000			AB	164-143-137
Propières	01/01/1972			AB	141-143-137

Nombre de propriétaires actuels : ?

Commentaire : HGL; d'après plan, centroïde du site. Il y a ou il y a eu des cuves de DLI sur toutes les parcelles de la propriété Martray.

5 - Activités du site

Date de première activité : (*) 03/08/1926
 Origine de la date : RD=Récépissé de déclaration
 Historique des activités sur le site :

N° activité	Libellé activité	Code activité	Date début (*)	Date fin (*)	Importance	groupe SEI	Date du début	Ref. dossier	Autres infos
1	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	03/08/1926		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD69_5M313-04; AD69_995W88-38; AD69_995W351-08	RD n°1247, installation d'un reservoir souterrain de 3m3
2	Dépôt de liquides	V89.03Z	16/01/1952		Déclaration	1er	RD=Récépissé	AD69_995W88-38;	RD n°5247, installation d'un reservoir souterrain

	inflammables (D.L.I.)					groupe	de déclaration	AD69_995W351-08	de10m3 (en plus)
3	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	05/04/1954		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD69_995W99-41; AD69_995W351-08	RD n°5715; installation d'un reservoir souterrain de 4m3 (en plus)
4	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	12/06/1959		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD69_995W132-16; AD69_995W351-08	RD n°7026, installation de 2 reservoirs souterrains (fuel20+10m3+15m3 (essence+gasoil)); soit 62
5	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	02/11/1965		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD69_995W196-06	RD n°9036, ajout de 60m3 de FOD; soit 122m3
6	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	G47.30Z	12/05/1972		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD69_995W351-08	RD n°12214, ajout d'une cuve de 60m3 de fuel-oil soit 182m3
7	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	G47.30Z	11/02/2000		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	APR69 1703_B03-06 (18861)	Vu sur le plan : 1 cuve de fuel (60m3), 1 cuve FOD (60m3), 1cuve (60m3=40m3super+20m3super98-), 1 cuve de FOD (30m3), 1 cuve FOD (15m3), 1 cuve (50m3=15m3super+15m3super98+20m3gasoil)+1 cuve personnelle (4m3 de fuel)+ 1cuve(30m3 de FOD) = 299m3

Exploitant(s) du site :

Nom de l'exploitant ou raison sociale	Date de début d'exploitation (*)	Date de fin d'exploitation (*)
MARTRAY Claude	03/08/1926	
ESSO STANDARD et MARTRAY Claude	01/06/1972	
Sté des Combustibles de Saint-Rigaud	11/10/2000	

Commentaire(s) : Un changement d'exploitant a eu lieu en date du 01/06/1972 mais uniquement pour une partie des dépôts (ceux relatifs à la station service ESSO), les autres restent exploitées par Martray.

6 - Utilisations et projets

7 - Utilisateurs

8 - Environnement

9 - Etudes et actions

10 - Document(s) associé(s)

11 - Bibliographie

Source : AD69_995W196-06, AD69_995W132-16, AD69_995W88-38, AD69_995W99-41; APR69_1703_B03-06 (18861); AD69_5M313-04;
d'information : AD69_995W351-08

12 - Synthèse historique

Historique Changement d'exploitant en date du 01/06/1972 mais uniquement pour les compartiments de 20 000l et 10 000l. Les autres continuent à être exploités par MR MARTRAY.

13 - Etudes et actions Basol

(*) La convention retenue pour l'enregistrement des dates dans la banque de données BASIAS est la suivante :

- si la date n'est pas connue, le champ est saisi ainsi : 01/01/1111, ou sans date indiquée.
- si les dates ne sont pas connues mais qu'une chronologie relative a pu être établie dans une succession d'activités, d'exploitants, de propriétaires, ...etc., les champs "date" sont successivement :

- - 01/01/1111,
- - 01/01/1112,
- - 01/01/1113,
- - ou sans date indiquée,

- si l'année seule est connue, le champ date est : 01/01/année précise,
- si la date est connue précisément, elle est notée : jour/mois/année.