



PREFET DE LA GIRONDE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER**

Service des Procédures Environnementales

ARRETE DU 2 DEC. 2017

ARRETE PREFECTORAL

**Instituant des servitudes d'utilité publique sur la parcelle cadastrée 70 section SO de la Commune de
BORDEAUX**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,
PRÉFET DE LA GIRONDE**

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et L 126-1,

VU le Code de l'Environnement, son titre V et notamment ses articles L 515-8 à 515-12 et R 515-24 à R515-31,

VU le récépissé de déclaration n°14545 du 10 mars 1998 délivré à la société AS24 pour l'exploitation d'une station-service à Bordeaux,

VU la déclaration de cessation d'activité de ses installations du 4 juin 2014 faite par la société AS24,

VU le rapport de diagnostic de l'état des sols réalisé par INOVADIA le 17 juin 2014, le rapport de suivi environnemental des travaux de démantèlement réalisé par INOVADIA le 17 novembre 2014, le rapport d'investigations complémentaires réalisé par INOVADIA le 13 août 2015, le rapport d'identification des options de gestion réalisé par INOVADIA le 8 octobre 2015 et le rapport de suivi environnemental des travaux complémentaires de dépollution de janvier 2017 réalisé par INOVADIA le 30 mars 2017,

VU la demande de la société AS24 en date du 10 avril 2017 d'institution de servitudes d'utilité publique sur les terrains d'emprise de la station-service situé avenue de Tourville, ZI Alfred Daney 33000 Bordeaux,

VU la consultation écrite en date du 7 juillet 2017 de BORDEAUX PORT ATLANTIQUE, propriétaire des terrains, en substitution à la procédure d'enquête publique, prévue à l'article L.515-12 du code de l'environnement,

VU les observations de BORDEAUX PORT ATLANTIQUE, propriétaire du terrain, en date du 9 octobre 2017,

VU les observations de la Société AS24, exploitant du terrain, en date du 21 juillet 2017,

VU l'avis favorable de BORDEAUX METROPOLE en date du 17 octobre 2017,

VU le rapport de l'inspecteur des installations classées en date du 12 octobre 2017,

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 09 novembre 2017,

VU l'accord définitif sur le projet d'arrêté émis par la société AS24 en date du 28 novembre 2017,

CONSIDÉRANT que le site a fait l'objet de mesures de gestion visant une élimination des sources de pollution des sols et l'absence de pollution au niveau de la nappe souterraine ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, le site a été remis en état pour un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation ;

CONSIDÉRANT que l'existence de poche de gaz naturel sur l'ensemble du terrain nécessite de mettre en place des restrictions d'usage,

CONSIDÉRANT qu'afin de garder en mémoire les impacts résiduels et d'assurer dans le temps la compatibilité entre les travaux de réhabilitation et les usages des terrains définis au présent arrêté, ainsi que la préservation des intérêts visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement, le Préfet peut instituer des servitudes d'utilité publique, par arrêté préfectoral pris après avis du Conseil départemental de l'environnement, et des risques sanitaires et technologiques,

CONSIDÉRANT que l'appartenance des terrains à un seul propriétaire permet, en application de l'article L.515-12-3^{ème} alinéa du Code de l'environnement, de procéder à la consultation écrite du propriétaire par substitution à la procédure d'enquête publique prévue par l'article L.515-9, et que cette consultation a été réalisée,

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Gironde,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur la parcelle cadastrée section SO n° 70 de la commune de BORDEAUX (33) d'une superficie de 1715 m² et appartenant à BORDEAUX PORT ATLANTIQUE.

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

N° SIREN : 781 804 141

Inscription R.C.S. : 781 804 141 RSC Bordeaux

Dénomination : BORDEAUX PORT ATLANTIQUE

Forme juridique : Établissement public national doté d'un comptable public

Adresse du siège social : 152 quai de Bacalan - CS 41320, 33082 BORDEAUX CEDEX

Représentant de la personne morale : Christophe MASSON

ARTICLE 3 : IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

Référence cadastrale : Commune de Bordeaux (33), section SO n° 70

Nature du bien : Ancienne station-service

Adresse : ZI Alfred Daney – avenue de Tourville, 33000 BORDEAUX.

Contenance : 1715 m².

ARTICLE 4 : PORTÉES DES SERVITUDES

Ces servitudes sont destinées à assurer la protection des personnes :

- en cas d'occupation des locaux ou des terrains à des fins industrielles ou artisanales,
- en restreignant l'usage de la nappe.

ARTICLE 5 : DÉTERMINATION DES USAGES AU MOMENT DE LA MISE EN PLACE DES SERVITUDES

5.1. Définition de l'usage

Les terrains constituant la parcelle 70 figurant sur le plan joint en Annexe I ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage de type non sensible (parking, activité industrielle, activité artisanale, activité de commerce, activité tertiaire).

5.2. Maintien en l'état

La mise en place et le maintien, dans le cadre du réaménagement du site, d'un recouvrement de surface (béton, enrobé, couche de forme, remblais inertes, terre végétale ou tout recouvrement de protection équivalente) devra être assuré sur toute la zone, afin de réaliser un confinement superficiel de la source de pollution et de limiter les phénomènes de lixiviation.

Le propriétaire des terrains doit respecter les limitations portées par le présent arrêté à l'utilisation des sols, du sous-sol et des eaux souterraines, et assurer l'intégrité des aménagements réalisés ou à réaliser dans le cadre de la réhabilitation ainsi que les accès à ceux-ci.

Le propriétaire est tenu d'assurer, en toutes circonstances, aux représentants des autorités compétentes ou aux personnes mandatées par celle-ci, l'accès aux parcelles concernées par l'exécution des opérations fixées par le présent arrêté ou par le contrôle de leur exécution.

5.3. Interdictions en l'état

Tout usage des terrains, autre que l'usage de type industriel, artisanal, tertiaire, commercial ou parking est interdit.

La culture de végétaux consommables et notamment agricoles, potagères ou maraîchères est interdite.

Toute utilisation de l'eau des nappes superficielle et souterraine est interdite au droit du site. Tout forage est interdit à l'exception des piézomètres PZ1 et PZ3 en place.

ARTICLE 6 : SITUATION ENVIRONNEMENTALE DU SITE

Les terrains visés par les présentes précautions et restrictions d'usage ont des impacts résiduels avérés ou potentiels décrits dans les diagnostics environnementaux susvisés.

ARTICLE 7 : PRÉCAUTIONS POUR LES TIERS INTERVENANT SUR LE SITE

Compte tenu de l'existence de poche de gaz naturel sur le terrain, la réalisation de travaux sur la parcelle 70 n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

ARTICLE 8 : ÉLÉMENT CONCERNANT LES INTERVENTIONS MINEURES

S'agissant d'intervention ne remettant pas en cause l'usage du terrain, les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site dans la mesure où ils seront recouverts d'un revêtement, et sans contact avec la nappe, garantissant leur confinement et après l'accord préalable de l'inspection des installations classées. À défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

ARTICLE 9 : MODIFICATION D'USAGE DU SITE

Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de remise en état des terrains, tout projet de changement d'usage des terrains défini par les présentes servitudes, toute utilisation de la nappe superficielle, ainsi que tout projet de travaux de construction ou d'aménagement mettant en cause l'intégrité des sols, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessitent la réalisation, au préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés, conformément à la méthodologie en vigueur. Si nécessaire, la révision des présentes servitudes doit être menée.

Les permis de construire sont notamment subordonnés aux prescriptions techniques qui découlent de ces études techniques.

ARTICLE 10 : LEVÉE DES SERVITUDES

Les présentes servitudes ne pourront être modifiées ou levées qu'en cas de suppression des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après accord préalable du Préfet de la Gironde.

ARTICLE 11 : AUTORISATIONS SOUS CONDITION

En cas de mise en place de canalisation d'eau potable ou tout autre réseau enterré au droit de la zone d'impact résiduel 3, il conviendra de réaliser une excavation et gestion préalable des terres polluées (réalisation d'une tranchée jusqu'à 2 m de profondeur sur une largeur d'environ 2 m (1 m de part et d'autre du réseau) et mettre en place des fourreaux étanches et résistants aux hydrocarbures afin de supprimer tout transfert. Afin d'éviter tout phénomène de perméation, les canalisations en matériaux organiques (PVC...) sont interdites.

En cas de construction d'un bâtiment au droit de la zone d'impact résiduel 3, les dispositions constructives suivantes devront être respectées :

- présence d'un vide sanitaire ayant un taux de renouvellement d'air d'au moins 0,25 litres par heure,
- épaisseur de la dalle de béton d'au moins 10 cm.

ARTICLE 12 : INFORMATION SUIVIE CESSION

Tous travaux visés à l'article 9 et projetés sur le sol ou le sous-sol dans la zone de servitudes, quel que soit l'usage prévu, doivent être portés à la connaissance du Préfet de la Gironde, préalablement à leur réalisation, avec un préavis de 2 mois.

Toute transaction immobilière, totale ou partielle, doit être déclarée à M. le Préfet de la Gironde, en rappelant les enjeux associés.

Chaque propriétaire s'engage à dénoncer à tout ayant droit, notamment en cas de cession ou de mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie de la zone concernée, les servitudes dont elle est grevée, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en lieu et place.

ARTICLE 13 : PUBLICATION

Les servitudes instituées par le présent arrêté seront publiées par les soins de la société AS24 au Service de la Publicité Foncière de la situation de l'immeuble et annexées au Plan local d'Urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 : INFORMATION DES TIERS

Le propriétaire de la parcelle visée à l'article 1^{er}, sera rendu destinataire du présent arrêté, dont une copie conforme sera transmise à M. le Maire de Bordeaux.

Une deuxième copie sera déposée aux archives de la commune de Bordeaux pour y être communiquée à toute partie intéressée qui en fera la demande.

Si la parcelle considérée fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage instituées par le présent arrêté en les obligeant à les respecter.

ARTICLE 15 : DELAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction.

Il peut être déféré auprès du Tribunal administratif de Bordeaux.

1° par les pétitionnaires ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

2° par les tiers intéressés, dans un délai de quatre mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux et hiérarchique dans le délai de deux mois.


ARTICLE 16 : EXÉCUTION

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde,
Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
Les Inspecteurs des installations classées placés sous son autorité,
M. le Président de Bordeaux Métropole,
M. le Maire de Bordeaux,
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie conforme sera adressée à M. le Directeur des Services Fiscaux de Gironde

Bordeaux, le 12 DEC. 2017

Le préfet


~~Pour le Préfet et par délégation.~~
~~le Secrétaire Général,~~
Thierry SUQUET

ANNEXE I : PLAN CADASTRAL

