



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Direction régionale de
l'environnement, de
l'aménagement
et du logement du Centre
Unité territoriale de Loir-et-Cher

ARRETE PREFECTORAL N° 2014062-0008 DU 3 MARS 2014

Objet : Institution de servitudes d'utilité publique au droit et aux abords de l'établissement anciennement exploité par la société JTEKT-HPI à BLOIS.

Le Préfet de Loir-et-Cher,

Vu le Code de l'environnement, notamment son livre V et notamment ses articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7;

Vu la nomenclature des installations classées pour l'environnement codifiée à l'annexe de l'article R.511-9 du Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.126-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 41/82 du 20 septembre 1982 réglementant les activités de la société D.B.A.- AIR EQUIPEMENT, constituée de quatre usines dites A, B, C et D, situées Route de Château-Renault à BLOIS ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire n° 15/83 du 28 juillet 1983 prenant en compte des modifications apportées aux activités de la société D.B.A.- AIR EQUIPEMENT sur les quatre usines dites A, B, C et D, situées Route de Château-Renault à BLOIS ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2005.145.5 du 25 mai 2005, imposant à la société JTEKT-HPI, l'élimination des déchets, la mise en place d'une surveillance des eaux souterraines et la réalisation d'une étude technico-économique concernant le site qu'elle exploitait 37-41 route de Château-Renault à BLOIS ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010-28-11 du 28 janvier 2010, prescrivant à la société JTEKT-HPI, des mesures de remise en état pour la réhabilitation de son ancien site qu'elle exploitait 37-41 route de Château-Renault à BLOIS ;

Vu le changement de raison sociale de la société D.B.A.- AIR EQUIPEMENT, dénommée BENDIX FRANCE, à partir du 1^{er} avril 1985 ;

Vu la scission de la société BENDIX France, à compter du 1er janvier 1986, en deux sociétés distinctes dénommées BRONZAVIA AIR-EQUIPEMENT (usine D) et BENDIX France (usines B et C);

Vu le changement de raison sociale de la société BENDIX France au profit de la société HYDRAUQUIP INDUSTRIE (usines B et C) sise 37-41, Route de Château-Renault, en 1987 ;

Vu la nouvelle dénomination sociale de la société HYDRAUQUIP INDUSTRIE au profit de la société ENERFLUX INDUSTRIE en 1989 ;

Vu le changement de raison sociale de la société ENERFLUX INDUSTRIE au profit de la société HPI Groupe KOYO en décembre 2000 ;

Vu le changement de dénomination sociale de la société HPI Groupe KOYO au profit de la société KOYO-HPI en mai 2004 ;

Vu le changement de raison sociale de la société KOYO-HPI au profit de la société JTEKT-HPI en janvier 2006 ;

Vu la déclaration du 13 avril 2001 du responsable sécurité environnement de la société HPI Groupe KOYO pour annoncer la cessation des activités du site de la route de Château-Renault et le transfert des activités à la ZAC des Onze Arpents à BLOIS ;

Vu la lettre du 21 janvier 2002 du responsable sécurité environnement de la société HPI Groupe KOYO précisant que la ville de BLOIS prenait en charge la dépollution du site et que sa société réglerait la facture des travaux de dépollution jusqu'à un montant défini entre les deux parties et que cet accord a été enregistré dans un acte de vente le 10 janvier 2002 entre la ville de BLOIS « L'acquéreur » et la société HPI Groupe KOYO «Le vendeur»;

Vu le courrier du préfet en date du 27 février 2003, rappelant au directeur de la société HPI Groupe KOYO, que sa responsabilité restait engagée jusqu'à réhabilitation complète du site ;

Vu le diagnostic de pollution des sols n° 0LA2P 010279J du 2 août 2001 réalisé par la société Bureau Véritas ;

Vu l'étude de sols n° HPC-F-2B/2.03.0082b du 5 avril 2004 réalisée par la société HPC Envirotec ;

Vu le rapport d'étude R/6012008.V01 du 19 août 2005 réalisé par la société Tauw Environnement et dénommé « rapport d'étude – qualité de la nappe »;

Vu la note de synthèse n° A 48504/A de novembre 2007 de la société ANTEA sur le réaménagement de l'ancien site Enerflux à BLOIS ;

Vu le diagnostic complémentaire et l'analyse des risques résiduels (ARR) n° A 51670/A de janvier 2009 de l'ancien site Enerflux, réalisés par la société ANTEA ;

Vu le plan de gestion du site Enerflux n° A 55142/A de janvier 2010 réalisé par la société ANTEA ;

Vu le rapport n° A 59418/a de septembre 2010 réalisé par la société ANTEA et dénommé «dépollution des sols du site – compte rendus de suivi de chantier lots 1 et 2»;

Vu le rapport HPC-F-2A/2.11.4517a du 21 décembre 2011 réalisé par la société HPC Envirotec et dénommé «prestations complémentaires pour l'achèvement de la dépollution du site»;

Vu le rapport HPC-F-2A/2.11.4517b du 14 mars 2012 réalisé par la société HPC Envirotec et dénommé « investigations complémentaires et le plan de gestion »;

Vu le rapport HPC-F-1B/2.12.4388e du 25 septembre 2013 réalisé par la société HPC Envirotec et dénommé « opérations de traitement du sous-sol : rapport final et analyse des risques résiduels » ;

Vu le rapport HPC-F-1B/2.12.4388d du 16 décembre 2013 réalisé par la société HPC Envirotec et dénommé « stratégie de la surveillance des eaux souterraines » ;

Vu la demande présentée le 7 octobre 2013, par la ville de Blois, Hôtel de Ville - 9 Place Saint Louis - 41012 BLOIS, afin d'obtenir l'institution de servitudes d'utilité publique prises en application des articles L.515-8 à L.515-12 du Code de l'environnement sur l'emprise de l'établissement anciennement exploité par la société JTEKT-HPI et situé 37-41 route de Château-Renault à BLOIS et complétée le 19 décembre 2013;

Vu les avis de la délégation territoriale de l'ARS en date du 11 octobre 2013 et du 6 février 2014;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Centre du 26 décembre 2013;

Vu les avis de la direction départementale des territoires du Loir-et-Cher en date des 19 novembre 2013 et 8 janvier 2014 ;

Vu les avis du service interministériel de défense et de protection civiles de Loir-et-Cher en date des 17 octobre 2013 et 6 janvier 2014 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Centre du 16 janvier 2014 ;

Vu l'absence d'observation particulière du propriétaire des terrains concernés et de l'ancien exploitant du site sur le projet d'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique au droit et aux abords de l'établissement anciennement exploité par la société JTEKT-HPI à BLOIS;

Vu l'avis émis par le conseil municipal de la commune de BLOIS par délibération du 3 février 2014;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Centre du 10 février 2014;

Vu l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) au cours de la séance du 20 février 2014;

Considérant que les investigations menées ont mis en évidence 6 zones où les sols sont impactés par des hydrocarbures à des profondeurs comprises entre 0 et 4 m;

Considérant que les investigations menées ont mis en évidence dans les eaux souterraines et les gaz des sols des solvants chlorés ;

Considérant que le site a fait l'objet de mesures de gestion comprenant l'excavation de 6 zones reconnues impactées par des hydrocarbures, l'évacuation et le traitement en biocentre des terres excavées présentant des concentrations en hydrocarbures totaux supérieures au seuil de 1000 mg/kg, le remblayage des zones excavées avec des matériaux présentant des concentrations en hydrocarbures totaux inférieures au seuil de 1000 mg/kg, la mise en œuvre d'un traitement de l'air du sol par venting au droit des zones impactées et l'excavation et l'exportation hors site en centre de traitement agréé des matériaux présentant des critères organoleptiques suspects et/ou des dépassements de la concentration limite prescrite en hydrocarbures C10-C40 ;

Considérant qu'aux termes des mesures de gestion, les sources de pollution recensées dans les sols et leurs impacts ont été réduits mais qu'il persiste une pollution résiduelle en éléments traces métalliques et en hydrocarbures dans les sols au droit du site;

Considérant qu'aux termes des mesures de gestion, une pollution résiduelle par des composés organiques halogénés volatils persiste au sein des eaux souterraines affectant la nappe de Beauce et la nappe de la Craie présentes respectivement à quelques mètres de profondeur et vers 37-41 m de profondeur sous le site anciennement exploité par la société JTEKT-HPI;

Considérant que le site fait l'objet d'un projet de réaménagement décidé par la ville de Blois de type résidence services pour seniors associée à des espaces verts et des aires de stationnement ;

Considérant que l'étude des risques sanitaires, réalisée au terme des mesures de gestion et sur la base des caractéristiques techniques du projet de réaménagement porté par la ville de Blois, a conduit à considérer comme seule voie d'exposition pertinente l'inhalation de vapeurs émises à partir des gaz du sol;

Considérant que l'étude des risques sanitaires a conclu à l'acceptabilité des risques pour un usage de type résidence services seniors sous réserve du respect des précautions d'usage et des dispositions constructives du projet d'aménagement porté par la ville de Blois;

Considérant que si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type résidentiel, il convient toutefois de formaliser et d'attacher ces limites d'utilisation du terrain, ce afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement de l'usage des sols;

Considérant la nécessité de maintenir en place ou de mettre en place certains ouvrages, pour effectuer une surveillance de la qualité des eaux souterraines, et leur accès à l'exploitant, aux représentants de la ville de Blois, aux services de l'Etat et aux bureaux d'études qu'ils auront mandatés;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

ARRETE

ARTICLE I. INSTITUTIONS DES SERVITUDES

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles référencées n° 119, 339, 438¹, 439¹ et 440¹, section AI de la commune de BLOIS. Ces parcelles sont listées en annexe I et reportées sur le plan en annexe II du présent arrêté.

ARTICLE II. SERVITUDE N°1 RELATIVE À L'USAGE DES TERRAINS

Concernant l'usage des terrains :

Tout projet de changement d'usage du site et tout changement apporté aux règles émises dans le cadre de ces servitudes, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite une étude préalable démontrant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

¹ Parcelles AI 438, 439 et 440 issues de la parcelle initiale AI 338

La présence d'aménagements, public ou privé, de type sensible (écoles, crèches, hôpitaux, établissements d'enseignement,...), la création de jardins potagers ainsi que la plantation d'arbres fruitiers sont interdites au droit de toutes ces parcelles.

L'usage de la parcelle n° 439, section AI du cadastre de la ville de Blois est strictement réservé à un usage résidentiel, de type « résidence services pour Séniors » avec présence d'employés. Les locaux et aménagements sont réalisés conformément aux dispositions retenues pour l'analyse résiduelle de risques.

La présence permanente de résidents et/ou de salariés dans les locaux en sous-sol est interdite. Les locaux en sous-sol sont convenablement aérés et ventilés.

Concernant le recouvrement et l'aménagement des terrains :

La mise en place d'un recouvrement effectif et pérenne des terrains de manière à exclure tout contact direct des usagers avec les sols en place est obligatoire (bâtiment, recouvrement routier et de voiries et/ou couche de matériaux non impactés d'au moins 30 cm).

Les espaces verts aménagés sur le site sont remblayés d'une couche de terre végétale exempte de pollution sur une épaisseur d'au moins 30 cm.

Concernant les précautions pour les tiers intervenant sur le site:

Compte tenu de la présence résiduelle de polluants dans les sols, la réalisation de travaux en sous-sol au droit des parcelles 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 au cours des travaux.

Concernant les précautions pour les opérations d'excavation de matériaux:

S'agissant d'interventions 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 garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

Concernant les canalisations d'alimentation en eau potable:

Les canalisations d'eau potable circulant au droit des parcelles doivent être constituées de matériaux garantissant l'absence de perméation des polluants et doivent être posées dans une tranchée remplie de matériaux sains en quantité suffisante afin d'éviter tout contact des canalisations avec les sols et de garantir cette même absence de perméation.

Le périmètre des servitudes est reporté sur le plan figurant en annexe II du présent arrêté.

ARTICLE III. SERVITUDE N°2 RELATIVE À L'USAGE DES EAUX SOUTERRAINES

Les eaux souterraines ne doivent pas être prélevées en vue d'être utilisées pour tout autre usage que le suivi de la qualité des eaux. Est en particulier interdite l'utilisation des eaux souterraines pour des besoins :

- alimentaires,
- domestiques,
- récréatifs,

- d'arrosage des végétaux destinés à l'alimentation humaine ou animale,
- d'abreuvement des animaux.

La réalisation des puits et forages est interdite, sauf celle destinée à la production de chaleur et celle destinée à implanter tout nouvel ouvrage de surveillance des eaux souterraines.

Tout ouvrage destiné à la production de chaleur devra être réalisé et exploité conformément à la législation et à la réglementation en l'espèce, et ne saurait en aucun cas constituer un vecteur préférentiel de transfert des pollutions entre nappes et un vecteur de remontée des gaz de sols dans les bâtiments via l'espace annulaire.

ARTICLE IV. SERVITUDE N°3 RELATIVE AU DROIT D'ACCÈS ET À LA CONSERVATION DES OUVRAGES DE SURVEILLANCE DES EAUX SOUTERRAINES

Des droits d'accès et d'intervention sur les piézomètres, figurant en annexe III du présent arrêté, sont réservés aux personnes suivantes :

- les représentants de l'Etat, des collectivités territoriales ou de l'ancien exploitant en charge du respect du présent règlement ;
- chaque propriétaire des terrains concernés ;
- tout ayant droit futur désigné;
- tout organisme dûment mandaté.

En particulier, ce dispositif comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance, ainsi que de protéger, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les ouvrages de suivi existants et futurs potentiels, après consultation et avis du service d'inspection des installations classées.

Les ouvrages de surveillance sont conservés en l'état avec leurs dispositifs de protection.

Aucune intervention susceptible d'endommager les ouvrages de surveillance n'est autorisée en dehors des comblements réalisés en cas d'abandon de la surveillance sur les ouvrages conformément aux règlements et normes en vigueur.

Les ouvrages de surveillance en place captant la nappe de la Craie resteront en l'état tant que dureront les investigations destinées à la surveillance de la qualité des eaux souterraines.

Au terme de ces investigations, ces ouvrages seront rebouchés dans les règles de l'art.

Ces rebouchages seront réalisés selon les règles de l'art pour permettre d'isoler les 2 aquifères identifiés (nappe de Beauce et nappe de la Craie).

ARTICLE V. LEVÉE DES SERVITUDES ET CHANGEMENTS D'USAGE

Les servitudes ainsi que tous les éléments qu'elles comportent ne pourront être levées que par la suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires ou à l'issue d'études particulières permettant de démontrer la compatibilité de l'état du sol avec l'usage envisagé.

Tout projet de changement d'usage des parcelles listées en annexe I du présent arrêté, toute utilisation des eaux souterraines pour tout autre usage que le suivi de la qualité des eaux souterraines et tout changement apporté aux règles émises dans le cadre de ces servitudes, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet, d'études techniques adéquates garantissant l'absence de risques inacceptables pour la santé et l'environnement en fonction des travaux/aménagements projetés.

Le propriétaire informe le préfet et l'inspection des installations classées des éventuels changements d'occupation ou de propriété de l'une ou des parcelles mentionnées en annexe I.

ARTICLE VI. OBLIGATION D'INFORMATION AUX PROPRIÉTAIRES SUCCESSIFS ET AUX OCCUPANTS

Si l'une des parcelles mentionnées en annexe I du présent arrêté fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire,...) à titre gratuit ou onéreux, ou fait l'objet d'une cession à un tiers, le propriétaire s'engage à informer les occupants, par écrit, desdites servitudes en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles mentionnées en annexes I et II du présent arrêté, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées, en l'obligeant à les respecter en ses lieux et place.

ARTICLE VII. ANNEXION DES SERVITUDES AU PLU

En application de l'article L.515-10 du Code de l'environnement, les servitudes d'utilité publique définies par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur de la commune de Blois dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE VIII. DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Les délais et voies de recours sont les suivants :

Dans un délai de deux mois pour le bénéficiaire et pour toute autre personne, à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours en application de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :

☐ soit gracieux, adressé à M. le préfet de Loir-et-Cher – Place de la République – 41018 BLOIS Cedex ; dans ce cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

☐ soit hiérarchique, adressé à M. le ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer – Grande Arche de la Défense - Paroi Nord - 92055 LA DEFENSE CEDEX ; dans ce cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

☐ soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans - 28 rue de la Bretonnerie - 45047 ORLEANS CEDEX 1.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

Tout recours doit être adressé en recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE IX. NOTIFICATION

Le présent arrêté est notifié à la société JTEKT-HPI ainsi qu'aux propriétaires concernés et autres titulaires de droits réels assujettis à la servitude dont une copie conforme leur est adressée.

Une copie conforme sera adressée au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre et au directeur départemental des territoires.

ARTICLE X. TRANSCRIPTION

En vertu des dispositions de l'article L. 515-10 du Code de l'environnement, des articles L.121-2 et L.126-1 du Code de l'urbanisme et de l'article 36-2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes devront être annexées aux documents d'urbanisme et publiées à la Conservation des Hypothèques.

ARTICLE XI. APPLICATION

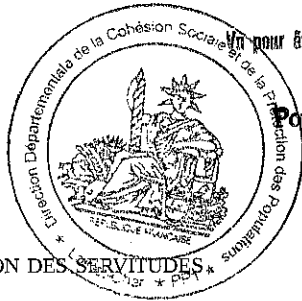
Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de Loir-et-Cher, Monsieur le Maire de Blois, Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Blois, le **3 MARS 2014**



**Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,**

Maryse MORACCHINI



Un pour être annexé à mon arrêté du ... 3. MARS 2014

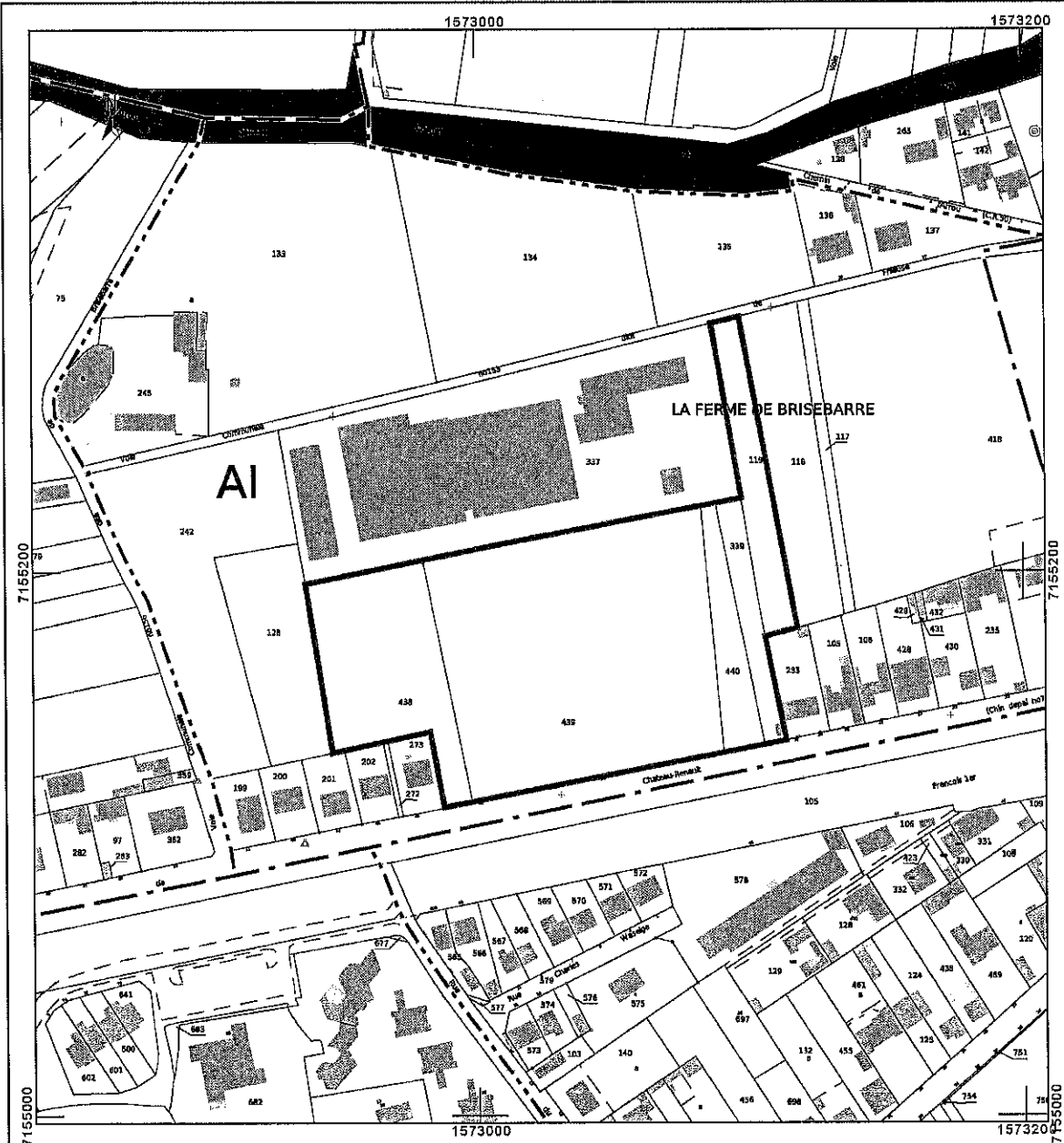
Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,

71

Maryse MORACCHINI

ANNEXE II - PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DES SERVITUDES

Département : LOIR ET CHER Commune : BLOIS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  PÉRIMÈTRE DES PARCELLES RETENUES POUR LES SERVITUDES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BLOIS Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale 10, rue Louis Bodin 41026 41026 BLOIS CEDEX tél. 02.54.55.71.51 - fax 02.54.55.70.38 cdif.blois@dgif.finances.gouv.fr Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : AI Feuille : 000 AI 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 16/10/2013 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2012 Ministère de l'Économie et des Finances		



ANNEXE I - LISTE DES PARCELLES CONCERNÉES PAR LES SERVITUDES 1, 2 ET 3

Commune	Section	Numéro de parcelle	Surface (en m ²)
BLOIS	AI	339	747
		438	3119
		439	9069
		440	940
		119	1512

Vu pour être annexé à mon arrêté du **- 3 MARS 2014**

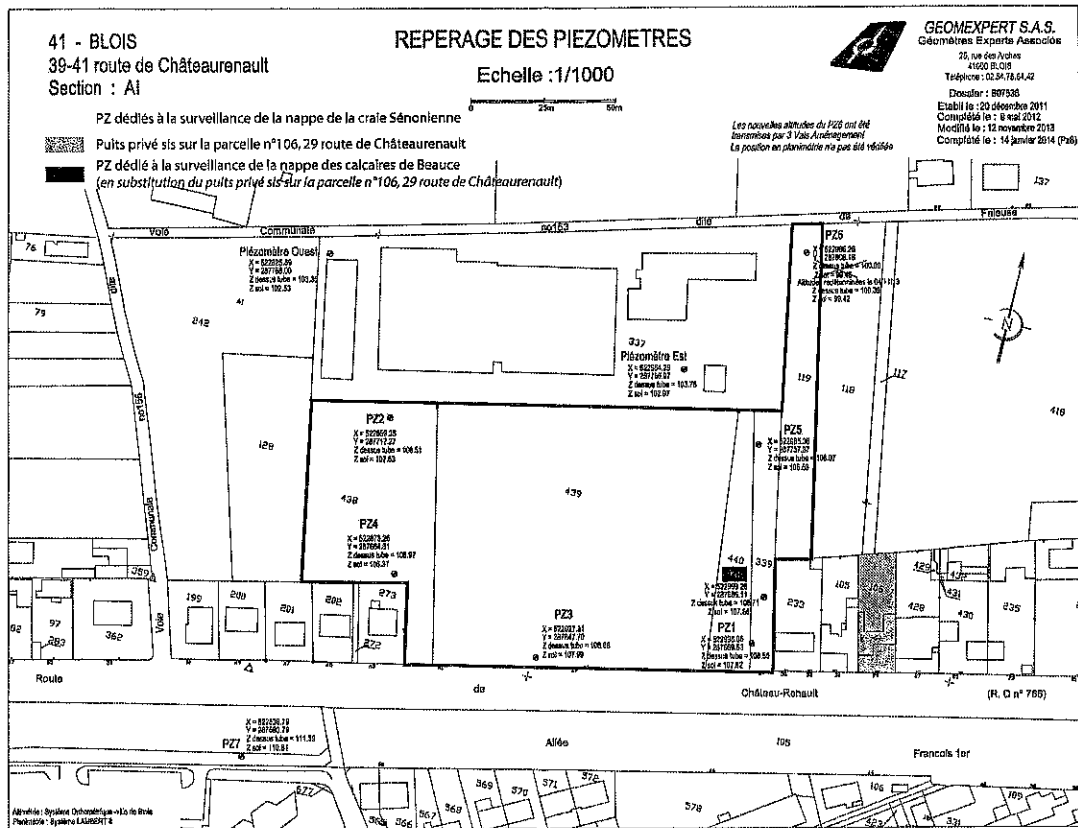


Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,

[Signature]

Maryse MORACCHINI

ANNEXE III - OUVRAGES DE SURVEILLANCE DES EAUX SOUTERRAINES



Vu pour être annexé à mon arrêté du **3 MARS 2014**



Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,

Maryse MORACCHINI

