

Affaire suivie par : SM  
Téléphone : 04 67 61 61 61  
Mél : pref-collectivites-locales@herault.gouv.fr

Montpellier, le 20 juillet 2021

## **ARRETE PREFECTORAL N° 2021-I-859**

**Institution d'une servitude d'utilité publique portant sur :  
les parcelles n°4, 11, 12, 13, 16, 22 et 23  
section RS du plan cadastral de la commune de Montpellier  
parcelles abritant ou mitoyennes de l'ancien site IBM.**

**Le préfet de l'Hérault**

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L515-8 à L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7 ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et R.151-51 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2004-I-926 du 16 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral n°2005-I-3146 du 8 décembre 2005 fixant les prescriptions d'exploitation à la société IBM France ;

**Vu** la déclaration de cessation d'activité du 9 juillet 2009, relative à l'ensemble des activités exploitées par IBM France (et en particulier l'activité de travail mécanique des métaux ) sur les parcelles RS4 et RS16 (en partie) [le « Site », Site sur lequel se situe le bâtiment B1] ;

**Vu** le récépissé de déclaration n°15-02 du 7 janvier 2015 mettant à jour la situation administrative du site IBM existant au titre du bénéfice de l'antériorité ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2019-I-1391 du 28 octobre 2019 relatif à la remise en état du site IBM de la Pompignane ;

**Vu** la demande d'institution de servitudes d'utilité publique, déposée par la compagnie IBM France en application de l'article R.512-39-3 en date du 30 août 2019 ;

**Vu** le rapport de l'inspection de l'environnement spécialité installations classées concernant la demande d'institution d'utilité publique en date du 28 janvier 2020 ;

**Vu** le dossier d'enquête publique simplifiée en application de l'article R.515-31-5 du code de l'environnement en date du 3 février 2020 ;

**Vu** l'avis du maire de Montpellier, président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 4 décembre 2020 ;

**Vu** l'avis de la société IBM en date du 11 mars 2020 ;

**Vu** l'avis de SNC Palmer Plage en date du 23 avril 2020 ;

**Vu** l'avis de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), en date du 24 juillet 2020 ;

**Vu** l'absence d'avis de la SCI le MISTRAL dans les délais impartis par la procédure, cette absence d'avis étant réputé favorable ;

**Vu** l'absence d'avis de la SCI MAS DE GALLET dans les délais impartis par la procédure cette absence d'avis étant réputé favorable ;

**Vu** le rapport au CODERST de l'inspection de l'environnement spécialité installations classées en date du 10 mai 2021 ;

**Vu** l'avis favorable émis par le conseil départemental de l'environnement des risques sanitaires et technologiques lors de sa séance du 27 mai 2021 ;

**Vu** le projet d'arrêté faisant suite au CODERST du 27 mai 2021, porté à la connaissance du demandeur IBM par courrier en date du 7 juin 2021, de M.le Maire de Montpellier et des propriétaires : SNC Palmer Plage, SA3M, SCI le Mistral et SCI Mas de Gallet par courrier en date du 10 juin 2021;

**Vu** l'absence d'observation présentée par le demandeur IBM sur ce projet, précisée par courriel en date du 25 juin 2021 ;

**Vu** l'avis de SNC Palmer Plage sur ce projet en date du 24 juin 2021 ;

**Vu** l'avis de SA3M sur ce projet en date du 25 juin 2021 ;

**Vu** l'absence de réponse de M. le Maire de Montpellier, SCI Le Mistral et SCI Mas de Gallet dans le délai de 15 jours indiqué pour communiquer leurs éventuelles observations ;

**Considérant** que les activités historiques exercées par IBM sur les parcelles n°4 et 16 section RS du plan cadastral de la commune de Montpellier, sont à l'origine d'une pollution des sols et eaux souterraines notamment par des composés organiques volatils sur 2 zones (Nord et Sud de l'ancien bâtiment B1) ;

**Considérant** qu'un dispositif de confinement hydraulique, exploité par IBM, permet de contenir la pollution sur Site et qu'il convient conformément à la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la gestion des Sites et Sols Pollués de traiter les zones les plus concentrées conformément à l'arrêté préfectoral N°2019-I-1391 du 28 octobre 2019 ;

**Considérant** que ces opérations de dépollution sont encadrées par l'arrêté préfectoral n°2019-I-1391 susvisé et qu'il convient de limiter l'usage des parcelles RS4, RS11, RS12, RS13, RS16, RS22 et RS23 par des prescriptions particulières afin d'éviter toute action qui perturberait le confinement hydraulique de la zone Sud du bâtiment B1 et le traitement de la zone Nord du bâtiment B1 ;

**Considérant** que l'article L.515-12 du code de l'environnement indique notamment qu' « 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 » ;

**Considérant** qu'en application des articles L.512-6-1 et R.512-39-2 du code de l'environnement, l'usage futur à prendre en compte pour les parcelles RS4 et RS16 est un usage industriel conforme à celui de la dernière période d'exploitation du Site par IBM ;

**Considérant** qu'il convient de préciser les dispositions prévisibles applicables à l'issue de la réhabilitation afin qu'elles puissent être prises en compte dès à présent dans les futurs projets d'aménagement pour garantir la compatibilité entre le projet et l'état du sol ;

**Direction des relations avec les collectivités locales**  
**Bureau de l'environnement**

La société IBM entendue,

Sur proposition de M.le Secrétaire Général de la préfecture de l'Hérault

**ARRETE**

**ARTICLE 1 : Désignation de l'Immeuble et des propriétaires**

L'immeuble, ci-après désigné la « Parcelle », cadastré sur la commune de Montpellier à la Section RS- N° 4, 11, 12, 13, 16 et 23, objet du présent arrêté, est propriété de :

- **pour les parcelles Section RS – n°4 et 16**, la société SNC PALMER PLAGE (SIREN 479 859 282), sise 30 avenue Kleber, 75116 PARIS, en vertu de l'acte du 30 décembre 2004, reçu par Maître WARGNY et publié au service de publicité foncière de Montpellier 1 le 23 février 2005 sous la référence de formalité 3404P01 2005P2697 ;

- **pour les parcelles Section RS – n°11 et 12**, la société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SIREN 538 267 127) - 45 place Ernest Granier, 34 000 Montpellier, en vertu de l'acte du 21 décembre 2018, reçu par Maître CAULIER et publié au service de publicité foncière de Montpellier 1 le 4 janvier 2019 sous la référence de formalité 3404P01 2019P179 ;

- **pour les parcelles Section RS – n°13 et 23**, la société LE MISTRAL (SIREN 490 254 000), sise 40 rue de Pinville (chez Talco Languedoc), 34000 MONTPELLIER, en vertu de l'acte du 21 décembre 2006, reçu par Maître CAULIER et publié au service de publicité foncière de Montpellier 1 le 12 février 2007 sous la référence de formalité 3404P01 2007V1035 ;

- **pour la parcelles Section RS – n°22**, issue de la division de la parcelle RS10 enregistrée le 26 janvier 2007 sous la référence de formalité 3404P01 2007V1354, la société SCI MAS DE GALLET (SIREN 409 095 155), sise 40 rue de Pinville (chez Talco Languedoc), 34000 MONTPELLIER, en vertu de l'acte du 20 décembre 1996, reçu par Maître GRASSET et publié au service de publicité foncière de Montpellier 1 le 14 janvier 1997 volume 97P514;

Une servitude d'utilité publique est instituée, selon le zonage défini à l'article 2, sur la « parcelle » dont les terrains figurent sur fond cadastral en annexe 1 du présent arrêté.

**ARTICLE 2 : Définition du zonage A – B -C**

**Article 2.1 : Zone A**

La zone A est constituée des parcelles RS4, RS11, RS12, RS13, RS22, RS23 et RS16 pour partie suivant le schéma en annexe 2 du présent arrêté.

**Article 2.2 : Zone B**

La zone B est constituée des parcelles RS4, RS12 pour partie et RS16 pour partie suivant le schéma en annexe 2 du présent arrêté.

**Article 2.3 : Zone C**

La zone C est constituée des parcelles RS11, RS12 pour partie, RS13, RS22, RS23 suivant le schéma en annexe 2 du présent arrêté.

### **ARTICLE 3 : Précautions en cas de changement d'usage des zones A, B et C**

Les terrains de la « Parcelle » sont réhabilités pour un usage de type industriel.

Tout changement d'usage de la Zone A nécessite la réalisation préalable d'investigations environnementales et, si nécessaire, l'adoption de mesures de réhabilitation, afin de s'assurer de la compatibilité du nouveau projet avec l'état du sol et des eaux souterraines. Les investigations et les éventuels aménagements ou travaux de réhabilitation rendus nécessaires par le nouveau projet sont sous la responsabilité et à la charge de la personne à l'origine de ce changement d'usage.

Dans la zone B, la personne à l'origine du changement d'usage doit prendre en compte le risque potentiel d'intrusion des gaz des sols dans toute nouvelle structure/bâtiment et, si nécessaire, adopter les mesures appropriées pour éviter toute intrusion de gaz des sols dans les nouveaux bâtiments.

Dans la zone C, la personne à l'origine du changement d'usage doit, si les nouveaux bâtiments comprennent des structures souterraines qui s'étendent en dessous de la nappe phréatique, prendre en compte le risque potentiel d'intrusion de gaz des sols dans ces structures et, si nécessaire, met en œuvre des mesures pour éviter toute intrusion de gaz des sols dans les nouveaux bâtiments.

### **ARTICLE 4 : Précautions pour les travailleurs/tiers intervenants dans les Zones B et C**

Tous travaux, excavations de sols ou autres modifications dans les Zones B et C nécessitent l'adoption de mesures de protection adaptées pour écarter tout risque sanitaire ou de sécurité pour les intervenants. En particulier, les travaux d'aménagement, de terrassement, de voirie et réseaux divers, de gros œuvre, de fondations comportant des risques d'exposition par contact physique direct avec les sols et les eaux souterraines, ou par risques d'inhalation sont réalisés dans le cadre d'un plan hygiène et sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des usagers. Les précautions à prendre et les mesures de protection nécessaires sont à la charge de la personne à l'origine des travaux.

Dans la Zone B, la personne responsable des travaux détermine et adopte des mesures de protection appropriées pour tout type de travaux sous la surface du sol.

Dans la Zone C, la personne responsable des travaux établit et adopte des mesures de protection appropriées pour tout type de travaux sous la surface du sol exécuté à des profondeurs se situant sous la nappe phréatique.

### **ARTICLE 5 : Terrassements et gestion des terres excavées dans les Zones B et C**

Les terres excavées dans les Zones B et C sont traitées conformément à la réglementation en vigueur en fonction des résultats des analyses du sol. Les éventuels surcoûts de gestion, de traitement ou d'élimination hors site des terres excavées ou déchets sont également à la charge et sous la responsabilité de la personne qui décide d'entreprendre ces travaux d'excavation ou de terrassement.

### **ARTICLE 6 : Restriction d'usage des eaux souterraines dans la Zone A**

Pendant la durée des actions de réhabilitation, toute extraction ou tout pompage des eaux souterraines (autres que pour les objectifs de réhabilitation des eaux souterraines impactées) sont interdits à titre de précaution pour maintenir l'efficacité des activités de pompage et de réhabilitation existantes et futures. Les usages ou activités interdites concernant les eaux souterraines de la Zone A incluent, sans toutefois s'y limiter: l'usage des eaux souterraines pour la consommation humaine ou animale, la baignade, le lavage, l'irrigation, l'arrosage, l'usage industriel des eaux souterraines dans les activités de fabrication, le rabattement de nappe dans les activités de construction, le rabattement de nappe pour les structures en sous-sol, et/ou les puits géothermiques.

Après la fin des travaux, toute utilisation de l'eau de la nappe devra faire l'objet d'analyses préalables pour s'assurer de la compatibilité de la qualité de l'eau avec l'usage prévu.



**ARTICLE 7 : Autorisation d'accès et obligation d'entretien et de maintien en bon état des installations de surveillance ou de confinement hydraulique dans la Zone A**

Les composantes existantes du système de confinement hydraulique, du système d'oxydation chimique in situ et/ou du système de ventilation de la zone non saturée, y compris: les puits de pompage des eaux souterraines, les puits d'injection des eaux souterraines, les puits d'extraction des gaz des sols, les piézomètres, les bâtiments et infrastructures de traitement des eaux souterraines, les bâtiments et infrastructures des systèmes d'oxydation chimique in situ et infrastructures, ainsi que toute autre installation située dans la Zone A, qui sont ou seront nécessaires pour réhabiliter, confiner, et/ou contrôler l'efficacité des activités existantes de réhabilitation, doivent être entretenus et maintenus en bon état sous la responsabilité et à la charge d'IBM jusqu'à ce que la SUP ne soit plus nécessaire et soit levée.

L'accès à ces installations doit être assuré à tout moment aux autorités et aux employés et prestataires d'IBM chargés de la surveillance, de l'entretien, de la modification et du bon fonctionnement de ces installations. Le cas échéant, un protocole sera établi afin de déterminer les modalités d'usage et des opérations d'entretien des installations présentes dans les espaces publics réalisés par les aménageurs de la zone.

Toute modification des installations de surveillance, de confinement ou de réhabilitation dans la zone A sont conditionnées à l'approbation préalable de l'inspection de l'environnement spécialité installations classées sur sollicitation de l'exploitant IBM, et seront à la charge de la personne souhaitant ces modifications. Ces modifications devront également faire l'objet d'une concertation préalable avec les propriétaires des parcelles concernées.

**ARTICLE 8: Information des tiers**

Si la « Parcelle » fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, le « propriétaire » s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usages visées aux articles 3 à 7 en les obligeant à les respecter.

Le « propriétaire » s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la « Parcelle », à dénoncer au nouvel ayant-droit les restrictions d'usages dont elles sont grevées en application des articles 3 à 7, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

**ARTICLE 9: Modifications, Levée des restrictions**

Les restrictions d'usages énoncées aux articles 3 à 7 peuvent être modifiées ou levées soit par la suppression des causes ayant rendu nécessaire leur établissement, soit par la réalisation d'études complémentaires réalisées par un bureau d'études certifié dans le domaine des sols pollués montrant que les restrictions ne sont plus justifiées.

**ARTICLE 10: publication**

Les dispositions du présent arrêté sont prises sans préjudice des autres réglementations applicables.

Le présent arrêté est notifié administrativement à la Compagnie IBM France, à Monsieur le Maire de Montpellier et inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Hérault.

Le présent arrêté fait l'objet d'une inscription au service de la publicité foncière aux frais de la Compagnie IBM France.

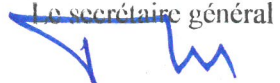
L'exonération de taxe est prise en vertu de l'article 1040-I du code général des impôts.

**ARTICLE 11: Exécution**

M. le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault,  
M. le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,  
M. Le Maire de Montpellier,  
Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général



Thierry LAURENT

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur – Place Beauvau – 75008 PARIS CEDEX 08. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois à compter de sa notification ou de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



ANNEXE 1

Des restrictions d'usage sont instituées sur la « Parcelle » :

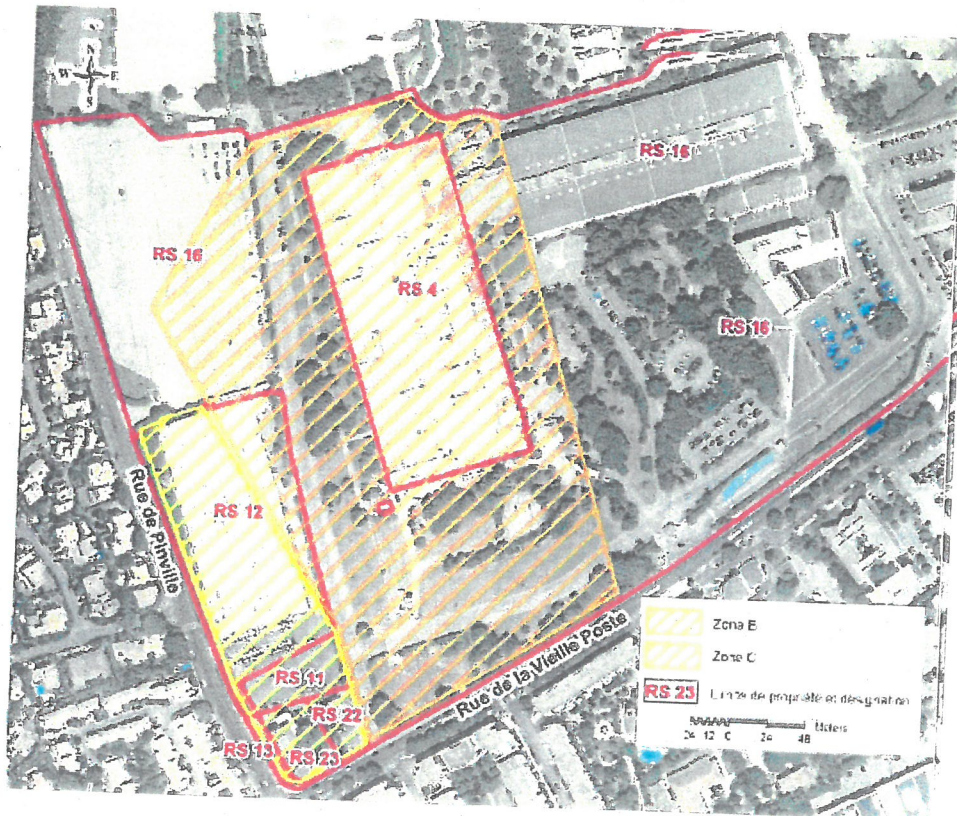
- appartenant à SNC PALMER PLACE pour les parcelles Section RS - n°4 et 16
- appartenant à SA3M pour les parcelles Section RS - n°11 et 12
- appartenant à LE MISTRAL pour les parcelles Section RS - n°13 et 23
- appartenant à SCI MAS DE GALLET pour les parcelles Section RS - n°22

Située sur le territoire de la commune de Montpellier, dans le département de l'Hérault et cadastrée comme suit :

Section	Numéro
RS	4
	11
	12
	13
	16
	22
	23



## ANNEXE 2



### CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Préfet soussigné, certifie que l'identité complète de la partie dénommée à l'article 1, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de son nom lui a été régulièrement justifiée.

### CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Préfet soussigné, certifie que la présente copie hypothécaire, conforme à l'arrêté destiné à recevoir la mention de publicité et aux minutes, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur dix pages (y compris celle-ci).