



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE

Service des Procédures environnementales

ARRÊTÉ DU 5 DEC. 2016

ARRÊTÉ PREFECTORAL

Instituant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles cadastrées 364 et 366 section AB de la Commune de LORMONT

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 et notamment son livre V, titre 1^{er}, et notamment l'article L.515-12 modifié par la loi du 12 mai 2009,

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 les récépissés de déclaration des 27 octobre 1997 et 22 février 2000 délivrés à la société AS 24 pour l'exploitation d'une station-service, Cote de la Garonne à Lormont,

VU la déclaration de cessation d'activité de ces installations du 28 novembre 2006 faite par la société AS 24,

VU le diagnostic des sols et le rapport des premiers travaux de dépollution réalisés par ADEP et transmis par l'exploitant le 28 juin 2005,

VU les rapports de suivi de la qualité de la nappe produits par l'exploitant en octobre 2006, avril 2007, décembre 2010 et juin 2011,

VU le diagnostic complémentaire et l'analyse des risques résiduels, réalisés par ADEP et transmis par l'exploitant le 21 septembre 2011,

VU le rapport de surveillance des eaux souterraines réalisé par INOVADIA et transmis par l'exploitant le 31 octobre 2012,

VU l'arrêté de prescriptions spéciales du 12 février 2013,

VU le dossier d'institution de servitudes d'utilité publique de l'exploitant du 29 juillet 2013,

VU l'absence d'avis de la Société Civile Immobilière Cotes de Garonne, propriétaire du terrain,

VU l'avis du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer en date du 21 décembre 2015,

VU l'absence d'avis du Conseil Municipal de la commune de Lormont,

VU le rapport de l'inspecteur des installations classées en date du 20 octobre 2016,

VU la consultation écrite en date du 19 octobre 2015

- de la société Civile Immobilière Cotes de Garonne, propriétaire des terrains
- du conseil municipal de la commune de Lormont
- du Directeur Départemental des Territoires en charge de l'urbanisme

en substitution à la procédure d'enquête publique, prévue à l'article L.515-12 du code de l'environnement,

VU l'avis émis par le CODERST lors de sa réunion du 10 novembre 2016,

CONSIDÉRANT, que les documents transmis par l'exploitant ont mis en exergue une pollution résiduelle en place non accessible,

CONSIDÉRANT que la présence de la pollution résiduelle des sols et de la nappe nécessite de mettre en place des restrictions d'usage,

CONSIDÉRANT que le dossier d'institution de servitudes d'utilité publique du 29 juillet 2013 répond aux prescriptions de l'article 3 de l'arrêté de prescriptions spéciales du 12 février 2013,

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 les parcelles cadastrées section AB n° 364 et 366 de la commune de LORMONT (33) d'une superficie de 5 855 m² et appartenant à la Société Civile Immobilière COTES DE GARONNE, ci-après dénommée SCI COTES DE GARONNE.

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

N° SIREN : 414 323 550

Inscription R.C.S. : Bordeaux D 414 323 550

Dénomination : SCI COTES DE GARONNE

Forme juridique : société civile immobilière

Adresse du siège social : LD CARRIET, 33310 LORMONT

Représentant de la personne morale : Monsieur Alain DELORT

Domicile : 29 allée HAUSSMAN – 33300 BORDEAUX

ARTICLE 3 : IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

Référence cadastrale : Commune de Lormont (33), section AB n° 364 et 366

Nature du bien : Carrosserie

Adresse : Cote de la Garonne, route de Bassens Carriet, 33310 LORMONT.

Contenance : 5 855 m².

Références de publication des titres de propriété au service en charge de la publicité foncière :

Réf. Parcelle Cadastrale	AB n° 364	AB n° 366
Date	13/07/2004	
Volume	2004P	
Numéro	9791	

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.

Et permettre :

- les travaux de remise en état rendus nécessaires par l'évolution du site,
- la surveillance périodique du site,
- l'inspection régulière du site.

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

5.1. Définition de l'usage

Les terrains constituant les zones 1 et 2 figurant sur le plan joint en Annexe II 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 imperméable devra être assuré sur les parcelles, afin de réaliser un confinement superficiel de la source de pollution et de limiter les phénomènes de lixiviation.

L'accès aux piézomètres visés par le programme de surveillance prescrit par l'arrêté de prescriptions spéciales du 12 février 2013 susvisé doit être assuré à tout moment aux gestionnaires des équipements et aux représentants de l'État, ainsi qu'à toute personne dûment mandatée par ceux-ci.

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

La culture de légumes et de fruits destinés à l'alimentation humaine ou animale est interdite.

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 et résumés en annexe III.

ARTICLE 7 : PRÉCAUTIONS POUR LES TIERS INTERVENANT SUR LE SITE

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux sur les zones 1 et 2 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.

Compte tenu de la présence d'hydrocarbures dans les sols, la réalisation de travaux d'affouillement ou de creusement sur les zones 1 et 2 n'est possible que sous la condition de définir au préalable les modalités de gestion des sols pollués. L'évacuation des terres polluées en filière adaptée fera l'objet de Bordereaux de Suivis de Déchets (BSD) et les personnes intervenant seront informées et protégées (port d'Équipement de Protection Individuelles).

ARTICLE 8 : RESTRICTION D'UTILISATION DE LA NAPPE

Toute exploitation et utilisation de la nappe d'eau au droit du site sur les parcelles 364 et 366 section AB devra faire l'objet d'une vérification préalable de la compatibilité de l'usage avec sa qualité.

ARTICLE 9 : ELEMENT 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 garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

ARTICLE 10 : 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 11 : 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 12 : AUTORISATIONS SOUS CONDITION

En cas de mise en place de canalisation d'eau potable ou tout autre réseau enterré au droit des zones d'impact résiduel (zones 1 et 2), il conviendra de réaliser une excavation et gestion préalable des terres polluées (réalisation d'un 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.

En cas de construction d'un bâtiment au droit des zones d'impact résiduel 1 et 2, les dispositions constructives suivantes devront être respectées :

- un taux de renouvellement d'air d'au moins 0,25 f par heure
- épaisseur de la dalle de béton d'au moins 10 cm.

ARTICLE 13 : INFORMATION SUIVI CESSION

Tous travaux visés à l'article 10 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.

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 14 : PUBLICATION

Les servitudes instituées par le présent arrêté seront publiées dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, 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 15 : INFORMATION DES TIERS

Le propriétaire des parcelles visées à l'article 1^{er}, sera rendu destinataire du présent arrêté, dont une copie conforme sera transmise à M. le Maire de Lormont.

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

Si les parcelles considérées font 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.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

Un avis au public sera inséré par les soins de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde et aux frais de la société AS24 dans deux journaux diffusés dans tout le département et sur le site internet de la préfecture de la Gironde.

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 Nouvelle-Aquitaine,
Les Inspecteurs des installations classées placés sous son autorité,
M. le Président de Bordeaux, Métropole
Monsieur le Maire de Lormont,
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

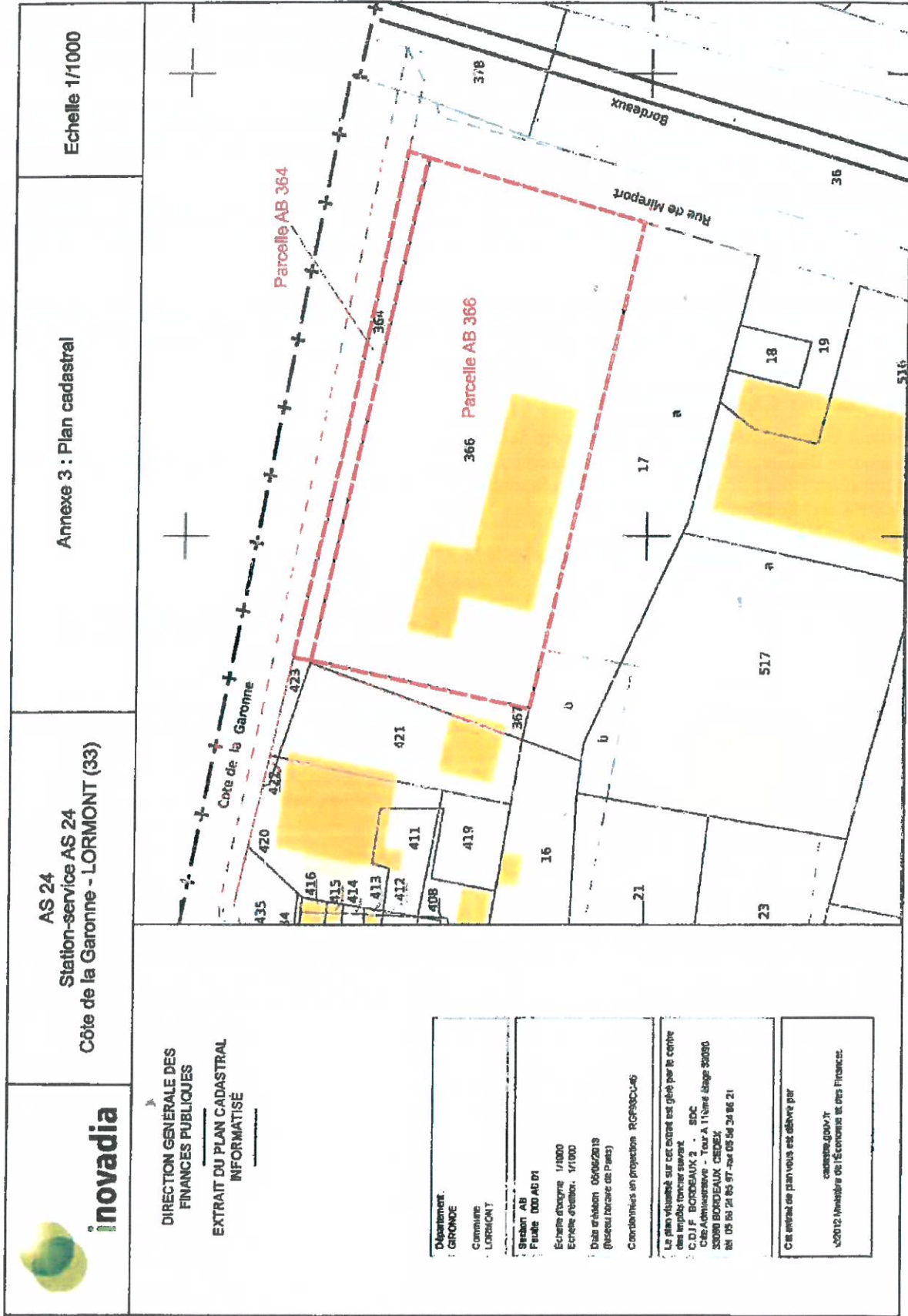
Fait à BORDEAUX, le - 5 DEC. 2016

LE PREFET,

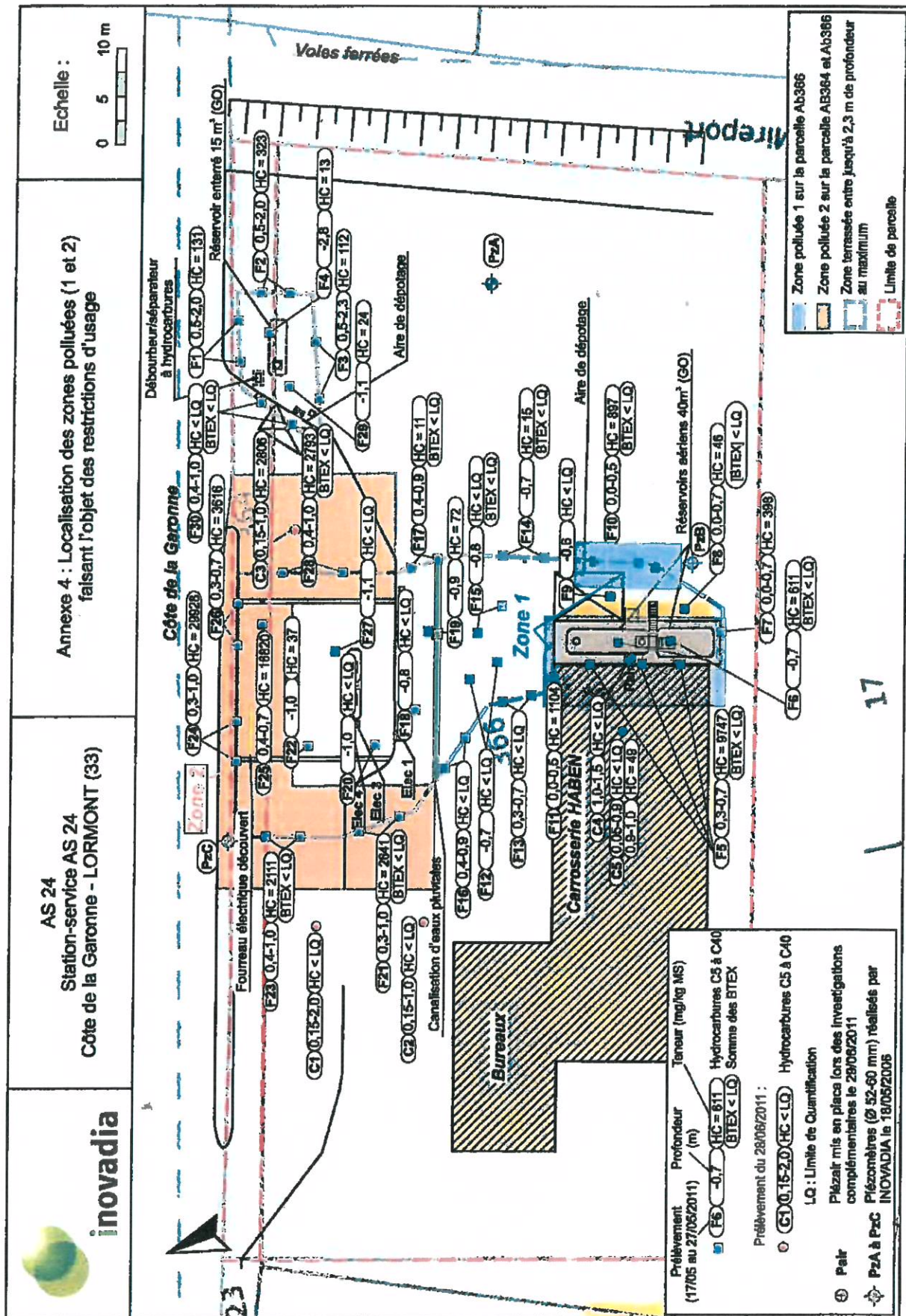
~~Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,~~

~~Stéphane SUQUET~~

ANNEXE I : PLAN CADASTRAL



ANNEXE II : LOCALISATION DES ZONES POLLUÉES



ANNEXE III : ETAT DE LA POLLUTION RÉSIDUELLE

Les investigations menées ont permis de mettre en évidence au droit de l'ancienne station-service (parcelle AB 364 et 366) :

- Deux zones d'impact résiduel dans les sols :
 - Zone n°1 : au droit des anciens réservoirs aériens de 40 m³ de GO, avec une teneur maximale en hydrocarbures C5 à C40 de 9 747 mg/kg MS pour le prélèvement F5 (6,3-0,7), en bordure Est du bâtiment de la carrosserie, et des teneurs en BTEX inférieures aux limites de quantification du laboratoire pour l'ensemble des échantillons analysés,
 - Zone n°2 : au droit de la piste de distribution, non délimitée horizontalement vers le Nord, avec des teneurs élevées en hydrocarbures C5 à C10 pour les prélèvements F24 (0,3-1,0) et F25 (0,4-0,7), avec des concentrations respectives de 29 928 mg/kg MS et 16 820 mg/kg MS, et des teneurs en BTEX inférieures aux limites de quantification du laboratoire pour l'ensemble des échantillons analysés.
- Un impact dans l'air du sol, au droit de la zone d'impact résiduel n°1 avec des teneurs significatives en hydrocarbures aliphatiques C8 à C16, en hydrocarbures aromatiques C6 à C16 et en BTEX puis des teneurs faibles, voire inférieures aux limites de quantification, en hydrocarbures aliphatiques C5 à C8 et C16-C20 et en hydrocarbures aromatiques C16-C21.