



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction de la coordination interministérielle
et de l'action départementale
Bureau des installations classées

ARRETE PREFECTORAL DU 18 DEC. 2015
Portant institution de servitudes d'utilité publique
sur le territoire de la commune de Rennes
SARL LES BAMBOUS

LE PREFET DE LA REGION BRETAGNE
PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.515-8 à L.515-12, R.515-24 à R.515-31 et R.515-31-1 à R.515-31-7 ;

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

VU l'évaluation quantitative des risques sanitaires en date du 27 septembre 2012 remise par la société Cooper Standard France ;

VU l'analyse des risques résiduels en date du 19 juin 2014 remise par la société Cooper Standard France ;

VU le dossier de récolement des travaux de dépollution des sols, des gaz du sol et des eaux souterraines en date du 8 juillet 2014 remis par la société Cooper Standard France ;

VU le courrier en date du 28 juillet 2014 de l'inspection des installations classées dans lequel sont formulées des observations quant au dossier de récolement des travaux de dépollution et à l'analyse résiduel des risques ;

VU l'avis de l'ARS en date du 6 août 2014 émis sur l'analyse des risques résiduels et le dossier de récolement des travaux ;

VU le courrier en date du 8 août 2014 de l'inspection des installations classées indiquant que les documents transmis par l'exploitant suite aux travaux de dépollution n'appelaient pas de remarques et rappelant qu'une demande de servitude d'utilité publique était nécessaire ainsi que le maintien de la surveillance des eaux souterraines ;

VU le dossier de demande de servitudes d'utilité publique remis par la société SARL Les Bambous en date du 3 décembre 2014 et modifié le 11 février 2015 ;

VU les avis du Service Interministériel Régional des Affaires Civiles et Économiques de Défense et de Protection Civile en date du 3 avril 2015 et du 21 août 2015 ;

VU les avis du Service Énergie Climat Transport et Aire Métropolitaine chargé de l'Urbanisme à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine en date du 20 avril 2015 et du 5 août 2015 ;

VU l'avis du propriétaire des parcelles concernées par les servitudes en date du 3 juin 2015 ;

VU l'avis du conseil municipal de Rennes en date du 29 juin 2015 ;

VU le rapport de l'inspection de l'environnement en date du 15 octobre 2015 ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques émis lors de la séance du 24 novembre 2015 ;

VU le courrier adressé par envoi recommandé le 26 novembre 2015 et notifié le 27 novembre 2015, par lequel la sarl Les Bambous a été invitée à faire valoir ses remarques sur le projet d'arrêté qui lui a été transmis ;

CONSIDÉRANT que la sarl Les Bambous n'a émis aucune observation sur ce projet d'arrêté ;

CONSIDÉRANT que les activités exercées par les exploitants successifs et notamment l'activité de stockage d'hydrocarbures sont à l'origine de pollutions constatées sur le site du 208, route de Lorient à Rennes ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de protéger les intérêts visés par l'article R.511-1 du Code de l'environnement, de prendre des mesures en vue d'assurer le maintien dans le temps des dispositions nécessaires à la limitation de l'usage des sols, du sous-sol et de l'eau souterraine au droit du site ;

CONSIDÉRANT qu'il convient à cette fin de prescrire les dispositions permettant de limiter les usages des sols, du sous-sol et de l'eau souterraine au droit du site de au 208, route de Lorient de Rennes ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, ce dernier a été remis en état pour des usages de type industriel ou artisanal, activité de commerce avec accueil du public, de zone verte ou de zone de confinement suivant les parcelles considérées ;

CONSIDÉRANT que si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent des usages de type industriel, artisanal, commercial avec accueil du public, de zone verte ou de zone de confinement, il convient de formaliser et d'attacher ces limites d'utilisation du terrain 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 que la politique française de gestion des sites et sols pollués prévoit l'institution de restrictions d'usages dès lors que les pollutions résiduelles ne peuvent pas être éliminées par des techniques disponibles et à un coût acceptable, de manière à pérenniser la connaissance sur l'état de la pollution des sols ;

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

ARRETE

Article 1. Servitudes d'utilité publique

Des servitudes d'utilité publique, dont la nature est définie ci-après, sont instituées sur les parcelles appartenant à la SARL Les Bambous. Les parcelles concernées par les servitudes sont cadastrées au PLU de Rennes (modifié en dernier lieu le 20 novembre 2014) à la section EN, 57, 58, 134 et 136.

Article 2. Nature des servitudes

Les terrains visés à l'article 1 du présent arrêté ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir les usages suivants :

Parcelle	Superficie	Usages autorisés	Date de mise à jour	Propriétaire
EN 57	755 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Espaces verts 	29/10/2014	<p>SARL Les Bambous</p> <p>Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes, identifiée au SIREN sous le numéro 753 920 230.</p> <p>Représentée par Monsieur Fabrice MAZUREAU en qualité de responsable légal.</p>
EN 58	2 127 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Voie de desserte Espaces verts 		
EN 134	14 781 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments à usage industriel, artisanal ou de commerce avec accueil du public (emprise au sol de 500 m² minimum, hauteur sous plafond de 6 m) dont les bureaux sont d'une surface minimale de 12 m² avec une hauteur sous plafond de 2,5 m minimum, disposant d'un vide sanitaire ventilé naturellement. <ul style="list-style-type: none"> Parkings extérieurs Espaces verts 		
EN 136	595 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments à usage industriel, artisanal ou de commerce avec accueil du public (emprise au sol de 500 m² minimum, hauteur sous plafond de 6 m) dont les bureaux sont d'une surface minimale de 12 m² avec une hauteur sous plafond de 2,5 m minimum, disposant d'un vide sanitaire ventilé naturellement. <ul style="list-style-type: none"> Espaces verts 		

Ces parcelles sont situées en zone U1 du PLU de Rennes, secteur U11. Elles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

1. Servitudes relatives aux sols et au sous-sol

Limitation des droits du sol

Sont notamment interdits :

- Les bâtiments destinés à recevoir des populations sensibles tels que les crèches, établissements d'enseignement, maison de retraite, hôpitaux, etc.
- Les bâtiments à usage d'habitat
- Les bâtiments avec une dalle en béton dont l'épaisseur est inférieure à 0,12 m
- Les bâtiments avec sous-sol
- Les bâtiments dépourvus d'un vide sanitaire ventilé naturellement
- Les espaces verts avec affleurements de terres présentant des pollutions résiduelles

Utilisation des sols et du sous-sol

- Les espaces verts avec affleurements de terres présentant des pollutions résiduelles sont interdits.
- La végétation sera exclusivement constituée de plantes herbacées.
- Toute plantation d'arbres fruitiers ou à baies et de manière générale toute pratique culturale destinée à la consommation humaine ou animale est interdite.
- Les terres traitées dans le biotertre et présentant des pollutions résiduelles devront être encapsulées de façon à éviter tout impact sur les sols en place et les remblais apportés. Elles seront encapsulées dans un géotextile d'une densité de 100 g/m² minimum. Le confinement devra être recouvert d'un remblai sain d'au moins 0,5 m.

Prescriptions particulières :

- Le propriétaire devra garder en mémoire l'historique du site et respecter les prescriptions particulières d'utilisation des sols et du sous-sol ;
- Le personnel d'entretien du site et de manière générale toute personne amenée à réaliser des travaux susceptibles de toucher les sols, devra être sensibilisé aux règles de préservation des sols et du sous-sol et être informé des substances résiduelles en présence et des risques associés ;
- En cas de pose de réseaux enterrés, les travaux feront l'objet d'un suivi particulier afin de trier les sols pollués et non pollués.
- La pose de réseaux de distribution d'eau potable sera obligatoirement accompagnée d'une pose de remblais sains sur le pourtour des canalisations, quelle que soit leur matière (fonte, PEHD, PVC, etc.). Les remblais sains seront posés sur une surface de 1 m² autour du réseau (soit 0,5 m autour de la canalisation) ;
- La pose ou la rénovation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement accompagnée de la pose d'anneaux d'argiles autour des canalisations ;
- En cas de travaux de remaniement des sols (excavation des sols, réalisation de fondations, etc.) ne remettant pas en cause l'usage des parcelles, les sols excavés dont une caractérisation aura mis en évidence l'absence de pollution résiduelle ou de teneurs en polluants similaires à celles en place pourront être utilisés en remblais sur le site ou évacués.
- Les terres extraites de cette parcelle dont la caractérisation aura montré la présence d'une pollution résiduelle ne pourront rester à l'affleurement. Elles devront être soit :
 - confinés sur la parcelle EN57 sous réserve de respecter les règles d'utilisation des sols et du sous-sol et les prescriptions particulières applicables à cette parcelle
 - confinés sous la voirie.
 - éliminés dans une filière autorisée au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, en fonction de la caractérisation de la pollution résiduelle présente dans ces terres.

Le cas échéant, les analyses réalisées sur les terres et matériaux extraits ainsi que les justifications de leur élimination, seront tenues à disposition du préfet. Un dossier portant sur la traçabilité et la localisation des terres et matériaux réutilisés devra être constitué.

Les brûlages à l'air libre (notamment le brûlage des broussailles et résidus de taille et d'entretien des espaces verts) sont interdits.

2. Servitudes relatives à la surveillance des eaux souterraines (accès et préservation du réseau)

Numéro du piézomètre	Parcelle grevée	Parcelle mère	Commune	Propriétaire
PZ1	EN134	EN53	Rennes	SARL Les Bambous Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes, identifiée au SIREN sous le numéro 753 920 230. Représentée par Monsieur Fabrice MAZUREAU en qualité de responsable légal.
PZ3	EN134	EN53		
PZ6	EN134	EN53		
PZ7'	EN134	EN53		
PZ8'	EN134	EN53		

L'accès aux piézomètres permettant la réalisation du programme de surveillance des eaux ou l'exécution de travaux de surveillance ou d'assainissement, devra être assuré à tout moment aux représentants de l'État, à la société Cooper Standard France et au propriétaire des parcelles ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

Les usagers du site ne devront pas porter atteinte à l'état des piézomètres. Tout acte de nature à nuire au bon état de l'ouvrage ou à son utilisation ou susceptible de dégrader la qualité des eaux souterraines est interdit. En cas de non-respect de cette interdiction, tout ouvrage rendu inexploitable devra être remplacé à l'identique par le propriétaire de la zone concernée.

Le propriétaire devra veiller à ce que les ouvrages de surveillance des eaux souterraines soient maintenus dans un état tel qu'il n'y ait pas de risque de pollution de la nappe et que les prélèvements d'eaux puissent être effectués dans des conditions satisfaisantes.

En cas de modification de la conception ou de l'emplacement du puits de contrôle, le nouvel ouvrage devra être implanté à proximité du point de prélèvement initial et garantir la représentativité des résultats. Toute modification notable devra être subordonnée à l'accord préalable de l'État. Une mise à jour du plan de localisation des ouvrages devra être réalisée par le propriétaire concerné. La personne physique ou morale qui a en charge la surveillance des eaux souterraines situées au droit des terrains de la zone concernée devra être informée des modifications réalisées. Un nouvel accès devra être garanti à cette personne si nécessaire.

Les puits de contrôle fermés suite à un déplacement devront l'être selon les règles de l'art. Un rapport sur la réalisation de la fermeture du puits de contrôle sera adressé au représentant de l'État dans un délai d'un mois suivant la fermeture.

Article 3. Précautions pour les tiers intervenant sur site

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux d'aménagement sur les parcelles EN58, EN134 et EN136 n'est possible qu'à condition que soit mis en œuvre un plan hygiène et sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et employés du site au cours des travaux.

Article 4. Interdiction d'utilisation de la nappe phréatique

Aucun pompage, aucune utilisation de l'eau de la nappe au droit du site, autre que celui nécessaire à la surveillance de la qualité des eaux souterraines n'est autorisé.

Article 5. Éléments 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 et que les prescriptions de l'article 2 du présent arrêté sont respectées.

À défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

Article 6. Encadrement des modifications d'usage

Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, tout projet de changement d'usage des zones, tout projet d'utilisation de la nappe par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessitent la réalisation 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.

Article 7. Information des tiers

Le personnel d'entretien des terrains de la zone concernée et de manière générale toute personne amenée à réaliser des travaux susceptibles de toucher les sols et le sous-sol devra être sensibilisé aux règles de préservation des puits de contrôle et de la qualité des eaux souterraines.

Si les parcelles visées à l'article 1 font l'objet d'une mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de toute ou partie de la zone concernée, les servitudes dont elle est grevée, en obligeant ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

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

Le propriétaire s'engage porter à la connaissance du Préfet d'Ille-et-Vilaine cette mutation et à l'informer de l'identité du nouvel ayant-droit.

De même si les tiers louent le site ou y exercent une quelconque activité, le propriétaire s'engage à notifier ces restrictions d'usage auxdits tiers en les obligeant à les respecter.

La présente servitude est concédée à titre gratuit.

Article 8. Levée des servitudes

Les présentes servitudes ne pourront être modifiées ou levées qu'après application de la procédure réglementaire applicable à l'institution de telles servitudes au moment de la demande de modification ou de levée.

Les servitudes ne pourront être levées que par suite de la suppression totale des causes les ayant rendu nécessaires, c'est-à-dire :

- soit de suppression de la source de pollution,
- soit de la suppression des possibilités de transfert de cette pollution
- soit de l'absence de cible susceptible d'être touchée par les polluants

Elles pourront également être levées à l'issue d'études particulières permettant de démontrer la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage envisagé.

La servitude relative à l'interdiction de bâtiments dépourvus de vide sanitaire prévue par l'article 2 du présent arrêté pourra être levée si, à l'issue des deux campagnes de mesures de la qualité de l'air intérieur prescrites à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°42273-1 du 18 juin 2015, les résultats des mesures de la qualité de l'air intérieur sont conformes aux concentrations maximales admissibles définies dans l'EQRS réalisée par l'exploitant et aux normes en vigueur.

Article 9. Transcription

En vertu des dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'environnement, des articles L.121-1 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 10. Publicité foncière

Une expédition des présentes sera publiée au Service de la Publicité foncière de Rennes. Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à monsieur le responsable du centre des impôts fonciers ou à tout inspecteur de ce service qu'il désignera, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier mobilier, les documents cadastraux et d'état civil.

Article 11. Notification

Le présent arrêté est notifié au maire concerné, à l'exploitant, au propriétaire, aux titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

Article 12. Délais et voies de recours

Conformément aux dispositions de l'article L.514-6 du Code de l'environnement, la présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction. Elle peut être déférée à la juridiction administrative compétente, le Tribunal Administratif de Rennes, dans les délais prévus à l'article R.514-3 du même code :
par l'exploitant dans un délai de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté ;
par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients et dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L.211-1 et L.511-1 du Code de l'environnement dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage de ces décisions.

Dans un délai de deux mois à compter de sa notification, le présent arrêté peut aussi faire l'objet d'un recours administratif :

gracieux, adressé au Préfet d'Ille-et-Vilaine - 3 avenue de la préfecture, 35026 Rennes cedex 9
hiérarchique, adressé au Ministre chargé des installations classées pour la protection de l'environnement (Ministre de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie)

Article 13. Publicité

Conformément aux dispositions de l'article R.512-39 du code de l'environnement, un extrait du présent arrêté mentionnant qu'une copie du texte intégral est déposée aux archives des mairies et mise à la disposition de toute personne intéressée, sera affiché en mairie de Rennes pendant une durée minimum d'un mois. Le maire de Rennes fera connaître par procès verbal, adressé à la préfecture d'Ille-et-Vilaine l'accomplissement de cette formalité.

Le même extrait est publié sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine qui a délivré l'acte pour une durée identique.

Le même extrait sera affiché en permanence, de façon visible, sur à l'entrée du site à la diligence de la société SARL Les Bambous.

Une copie dudit arrêté sera également adressé au conseil municipal de Rennes.

Un avis au public sera inséré par les soins de la préfecture et aux frais de la société SARL Les Bambous dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans tout le département d'Ille-et-Vilaine.

Article 14. Exécution

Le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le maire de Rennes et l'inspection des installations classées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Rennes, le 18 DEC. 2015

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général,



Patrice FAURE

