

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
portant modification de l'Arrêté Préfectoral n° 19 156 du 30 janvier 2012
d'institution de servitudes d'utilité publique au droit du site anciennement exploité par la SNCF sur
la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS, dit « Magasin Général »

SAIPP/BE n° 21 225

Le préfet d'Indre-et-Loire
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 515-8 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. 151-43, L. 152-7 et L. 153-60,
- Vu** la circulaire du 8 février 2007 relative aux sites et sols pollués - modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°12 230 du 31 janvier 1985 autorisant la société SNCF SECTEUR APPROVISIONNEMENT, dont le siège social est situé 3, rue Edouard VAILLANT à TOURS, à exploiter avenue Yves Farges à Saint-Pierre-des-Corps, un dépôt de liquides inflammables, dénommé « Magasin Général » ;
- Vu** la notification de cessation d'activité faite par l'exploitant le 06 juillet 2007 ;
- Vu** le mémoire sur l'état du site établi par SITA Remédiation (référéncé B2 05 0050 édition 3 - décembre 2005), joint à l'appui de cette notification ;
- Vu** le mémoire relatif à des investigations complémentaires, élaboré par HPC ENVIROTEC (référéncé HPC-2A/2.10.4635b - 1^{er} juillet 2011), adressé à l'inspection des installations classées le 07 juillet 2011 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°19156 du 30 janvier 2012 portant institution de servitudes d'utilité publique au droit du site anciennement exploité par la SNCF sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps dit « Magasin Général » ;
- Vu** le courrier de demande de levée partielle de servitudes d'utilité publique transmis par le pétitionnaire en Préfecture d'Indre-et-Loire par courrier du 14 décembre 2022 ;
- Vu** l'étude quantitative des risques sanitaires réalisée par le bureau d'études ARCHIMED Environnement (RÉFÉRENCE : D2020-133 du 21 novembre 2022) ;
- Vu** l'étude intitulée « *Calculs de risques sanitaires pour un usage ETS (crèche)* » réalisée par le bureau d'études ARCHIMED Environnement (RÉFÉRENCE : D2020-133 du 28 octobre 2022) ;
- Vu** le plan de gestion réalisé par le bureau d'études ARCHIMED Environnement (RÉFÉRENCE : D2020-133 du 2 novembre 2022) ;
- Vu** l'avis émis par l'ARS par courriel du 7 février 2023 ;

Vu le courrier de réponse transmis par l'exploitant le 31 mars 2023 suite à l'avis de l'ARS ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 20 juin 2023 ;

Vu la transmission du projet de modification des servitudes d'utilité publique transmis à l'exploitant par courrier du 12 juillet 2023 ;

Vu la réponse de l'exploitant transmise par courrier du 26 juillet 2023 ;

Considérant la présence quasi-généralisée de remblais anthropiques au droit du site, contenant ponctuellement des mâchefers sur environ 1 m d'épaisseur, avec des teneurs parfois importantes en plomb, zinc, cuivre et hydrocarbures aromatiques polycycliques ;

Considérant la conclusion de l'EQRS « *au regard des calculs réalisés et des hypothèses prises en compte, et en accord avec les recommandations de la circulaire du 8 février 2007, les terrains du site des Magasins Généraux à St Pierre des Corps sont compatibles avec un usage tertiaire/commercial/activités et un usage de « résidence hôtelière » ponctuelle sous réserve de :*

- *gérer les pollutions des sols en hydrocarbures au droit des sondages S31 et T6 en complément des points chauds S10, S34 et S40. Les sols devront être évacués hors site en filière adaptée. Les solutions de gestion ainsi que les coûts associés seront à préciser dans un plan de gestion ;*
- *recouvrir ou substituer les sols au droit du site par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers ou par minimum 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers (épaisseur à adapter à la végétation mise en oeuvre) – attention le bilan déblais-remblais de la zone devant rester nul (contrainte PPRI), des décapages seront à prévoir avant recouvrement ;*
- *placer les canalisations d'eau potable au droit de terrains non impactés ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ou, à défaut une canalisation réalisée en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. »*

Considérant les conclusions de l'étude de calculs des risques pour un usage de crèches :

« *au regard des calculs réalisés et des hypothèses prises en compte, et en accord avec les recommandations de la circulaire du 8 février 2007, les terrains étudiés du site des Magasins Généraux à Saint-Pierre des Corps sont compatibles avec un usage sensible de crèche dans le bâtiment réhabilité en pleine terre sous réserve de :*

- *mettre en place un vide sanitaire sous la dalle des locaux du rez-de-chaussé (par principe de précaution) ;*
- *recouvrir ou substituer les sols au droit du site par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers ;*
- *placer les canalisations d'eau potable au droit de terrains non impactés ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ou, à défaut une canalisation réalisée en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. »*

Considérant l'usage futur retenu du site, à savoir un usage mixte : usage industriel associé à une résidence hôtelière ponctuelle pour les travailleurs ainsi qu'à un espace de restauration et à un parc extérieur (espaces verts + stationnement) ;

Considérant qu'il convient de pérenniser l'interdiction de tout usage des eaux souterraines.

Sur proposition de Madame la Secrétaire générale de la Préfecture du département d'Indre-et-Loire ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 – ABROGATION

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 19 156 du 30 janvier 2012 susvisé sont abrogées et remplacées par les suivantes.

ARTICLE 2 – DÉFINITIONS DES ZONES

Une servitude d'utilité publique est instituée sur le site du Magasin Général de la SNCF, sis sur les parcelles cadastrales de la section AV référencées n° 175 et 176 de la commune de Saint-Pierre-des-Corps (plan de localisation du site en annexe I au présent arrêté). Le propriétaire en est la société VINCI Immobilier dont le siège social est situé au 2313 boulevard de la Défense 92000 NANTERRE.

ARTICLE 3 – CONTRAINTES APPLICABLES

1. Sur les terrains situés sur les parcelles identifiées à l'annexe I, les usages suivants sont interdits :

- les usages résidentiels,
- les usages agricoles,
- les usages, constructions ou équipements accueillant des personnes susceptibles d'être vulnérables aux risques, en particulier :
 - les établissements médicaux,
 - les maisons de retraite,
 - les établissements scolaires,
 - les campings-caravanings,
 - les terrains dédiés aux HLL,
 - les aires d'accueil des gens du voyage.

En revanche, sont autorisées les activités à vocations industrielles, commerciales ou tertiaires.

Sont également autorisés, sous réserve de la réalisation des travaux nécessaires définis dans le plan de gestion du 22 novembre 2022, et dans les conditions étudiées par l'eqrs du 21 novembre 2022 et les calculs de risques (crèche) du 28 octobre 2022, les usages suivants :

- les crèches y compris les crèches d'entreprises,
- les aires d'agrément ou de jeux d'enfants,
- les résidences hôtelières ponctuelles.

Les justificatifs relatifs à la bonne réalisation et à la compatibilité sanitaire finale du site devront être fournis à l'inspection des installations classées. Une analyse des risques résiduels est réalisée à la suite des travaux pour vérifier la compatibilité du site avec les usages prévus.

2. Sur les terrains situés sur les parcelles identifiées à l'annexe I, les eaux souterraines ne peuvent être pompées en vue d'être utilisées pour tout autre usage que le suivi de la qualité des eaux souterraines. Sur ces parcelles, la construction de tout nouveau puits est interdite hormis celle liée à la surveillance de la qualité de la nappe d'eau souterraine.

3. Ces servitudes pourront être levées à la suite de la suppression totale des causes les ayant

rendues nécessaires ou études spécifiques concluant à la compatibilité du milieu avec l'usage envisagé. »

4. Compte tenu du caractère sensible du projet et afin de mesurer les potentiels échappements liés à la porosité et/ou aux fissures pouvant survenir sur le long terme, des mesures de la qualité de l'air intérieur sont réalisées à une fréquence annuelle. Si les résultats sont conformes sur les 3 premières mesures, cette fréquence pourra être revue sur demande justifiée auprès de l'inspection des installations classées. Si nécessaire, une ventilation, dont le taux de renouvellement d'air sera adapté, sera également mise en place dans le bâtiment.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS

1. Gestion des terres contaminées

Les terres contaminées sont excavées et envoyées vers un centre de traitement dûment autorisé à cet effet. Les sols sont remblayés au niveau du terrain naturel, sans exhaussement, par des terres non polluées, issues, le cas échéant d'éventuelles opérations de tri in situ. Les bordereaux de suivi des déchets correspondants ainsi que tous les justificatifs des opérations réalisées sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.

A défaut d'être excavés, les sols des terrains identifiés en annexe I au présent arrêté, sont maintenus en permanence recouverts, sans exhaussement au-dessus du terrain naturel, par une couverture (bâti, enrobé, etc.) ou un minimum de 30 cm de terre végétale ou tout autre dispositif d'efficacité équivalente, afin de supprimer toute voie de transfert entre les usagers du site et les polluants.

En outre, sur ces parcelles, toute nouvelle plantation d'essences d'arbres ou d'arbustes fruitiers comestibles et d'espèces invasives envahissante est interdite. Chaque nouvelle plantation devra faire l'objet d'une attention particulière en cas de découverte de terres contaminées.

De plus, la destruction des ouvrages de délimitation du site (borne) est interdite

2. Dispositions complémentaires

Les terrains du site sont dans un état environnemental permettant d'accueillir les usages projetés, dans sa configuration actuelle, sous réserve de la mise en place des règles suivantes applicables par l'acquéreur et tous propriétaires successifs des parcelles concernées.

Un changement d'usage ne pourra être envisagé qu'après réalisation des études et travaux éventuels garantissant la compatibilité du site avec le nouvel usage projeté.

L'utilisation du terrain devra toujours être compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe.

La culture de légumes et de fruits est interdite.

ARTICLE 5 : SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX

Les prescriptions de cet article s'appliquent à l'ensemble des parcelles du site visées à l'article 2 du présent arrêté.

Limitations constructives

Toute intervention ou tous travaux, y compris les interventions mineures, conduisant à une modification du sol et du sous-sol devront être réalisés selon les dispositions suivantes, à la charge du porteur du projet :

Tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'analyses préalables en laboratoire. Ces analyses devront permettre de les caractériser au regard des dispositions des actuels articles R.541-8 à R.541-11 du Code de l'Environnement. Le maintien sur site de matériaux dangereux répondant aux critères définis dans les articles R-541-8 à R.541-11 est interdit. Ces matériaux devront être dirigés vers un centre de traitement de déchets autorisé et approprié à leur qualité environnementale. Le maintien sur site de matériaux non dangereux ne sera possible qu'après réalisation d'études

techniques complémentaires garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement,

Des dispositions particulières devront être prises afin d'empêcher tout transfert de pollution dans l'environnement (dispersion de poussières, dispersion de vapeurs) et de protéger la santé des travailleurs par des équipements de protection collective et individuelle adaptés.

Précautions pour les tiers intervenant sur le site

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux 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.

La sécurité du personnel devra être garantie par des mesures de protection adaptées (équipements de protection individuelle adaptés).

Canalisations d'eau potable

Toute canalisation d'eau potable susceptible d'être en contact avec des terres contaminées par des hydrocarbures aromatiques polycycliques est de type métallique ou, à défaut, entourée de 30 cm de matériaux non pollués.

ARTICLE 6 : 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 type d'intervention remettant en cause les conditions de recouvrement, tout projet de changement d'usage des zones, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (par exemple plan de gestion) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

ARTICLE 7 : OBLIGATION D'INFORMATION AUX PROPRIÉTAIRES SUCCESSIFS ET AUX OCCUPANTS

Si les parcelles identifiées à l'article 2 du présent arrêté font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire), à titre gratuit ou onéreux, ou font l'objet d'une cession à un tiers, le propriétaire est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire, par écrit, desdites servitudes.

ARTICLE 8 : 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 Saint Pierre-des-Corps dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

La présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction. Elle peut être déférée au tribunal administratif – 28, rue de la Bretonnerie – 45057 ORLEANS :

- par le bénéficiaire, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ;

- par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la décision au recueil des actes administratifs de la préfecture dans les conditions prévues à l'article R. 181-44 de ce même code.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision pour le pétitionnaire ou de sa publication pour les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement, les recours administratifs suivants peuvent être présentés :

- un recours gracieux, adressé à monsieur le préfet d'Indre-et-Loire – service d'animation interministérielle des politiques publiques – bureau de l'environnement – 37925 TOURS CEDEX 9 ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires – direction générale de la prévention des risques – Arche de la Défense – Paroi Nord – 92055 LA DÉFENSE CEDEX.

Le recours administratif prolonge de deux mois les délais de recours contentieux prévus par l'article R. 181-50 du code de l'environnement.

ARTICLE 10 : NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article R,515-31-7 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié au maire de Saint-Pierre-des-Corps, à l'exploitant et propriétaire des terrains la société Vinci Immobilier. Il fait l'objet, en vue de l'information des tiers, d'une publication au recueil des actes administratifs du département d'Indre-et-Loire.

ARTICLE 11 : TRANSCRIPTION

En vertu des dispositions de l'article L. 515-10 du Code de l'Environnement, des articles L. 132-1 à 3 et L.151-43, L.152-7 et L.153-60 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 12 : EXÉCUTION

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture d'Indre-et-Loire, Monsieur le Maire de Saint-Pierre-des-Corps, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Centre-Val de Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Tours le 31/07/2023

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale

signé

Nadia SEGHIER

Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
SAINT-PIERRE-DES-CORPS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/07/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

