

PRÉFET D'ILLE ET VILAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le 24/04/2015

Unité Territoriale d'Ille-et-Vilaine

N/REF. : AS/MB/UT35/2015/

S3IC : 55/1502

Affaire suivie par :

@developpement-durable.gouv.fr

Secrétariat : 02.90.02.67.39

Fax : 02.90.02.67.36

RAPPORT DE L'INSPECTION

OBJET : Installations classées pour la protection de l'environnement
Demande d'instauration de servitudes d'utilités publiques
Ancien site exploité par la société Cooper Standard France

P.J. : Projet d'arrêté préfectoral instaurant des servitudes d'utilités publiques

I. PÉTITIONNAIRE

Raison sociale : SARL Les Bambous

Siège social : 11, rue de la Santé – 35 000 RENNES

Téléphone : +33 (0)2 99 35 48 48

SIRET : 753 920 230 00012

Site concerné : 208, route de Lorient – 35 000 RENNES

II. CONTEXTE ET DEMANDE

Le site objet du présent rapport est situé à Rennes, 208 route de Lorient, sur **les parcelles de la section EN cadastrées 57, 58, 134 et 136**, propriété de la SARL Les Bambous. Le site est localisé au sein de la zone d'activités de la route de Lorient.

L'historique du terrain est lié à celui de l'ancien dépôt d'hydrocarbures militaire. L'activité de stockage d'hydrocarbures s'est exercée de 1939 à 1997. Des activités de stockage et de logistique s'y sont ensuite succédées jusqu'en 2012. Le bâtiment logistique situé sur les parcelles EN134 et EN136 a été exploité de 2001 à 2012 successivement par les sociétés CF Gomma (2001 à 2006), Polymères Barre-Thomas (2006 à 2011) et Cooper Standard France (2011 à 2012).

En 2012, la société Cooper Standard France a cédé le site à la SARL Les Bambous (groupe Mazureau).

Le bâtiment logistique GFCO a été partiellement démoli alors que les bâtiments logistiques militaires ont été intégralement démolis entre 2013 et 2014. Le site a également fait l'objet de travaux de dépollution de juin 2013 à juin 2014.

Aucune activité n'est actuellement exercée sur le site.

Le dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique a été transmis au préfet d'Ille-et-Vilaine par courrier en date du 4 décembre 2014 et complété le 11 février 2015.

III. ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES RÉALISÉES

Référence	Version	Date	Bureau d'études	Bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués	Objet
E2014-163	4	Février 2015	Georem	Non	Dossier de demande de servitudes d'utilité publique (sans enquête publique)
N1395		Juillet 2014	Soléo services	Non	Dossier de récolement des travaux de dépollution des sols, des gaz du sol et des eaux souterraines
E2012-72B		Juin 2014	Georem	Non	Analyse des Risques Résiduels
E2012-22B	1b	Septembre 2012	Georem	Non	Évaluation quantitative des risques sanitaires – Plan de gestion de la pollution
E2012-22	1	Mars 2012	Georem	Non	Diagnostic complémentaire de pollutions des sols
E2011-125	1	Janvier 2012	Georem	Non	Diagnostic complémentaire de pollutions des sols (décembre 2011)
-	1	Novembre 2011	Biobasic	Non	EDDA Phase I – Diagnostic environnemental – Étude historique et documentaire en vue d'une cessation d'activité
-	2	Novembre 2011	Biobasic	Non	EDDA Phase II – Diagnostic environnemental – Investigations de terrain

Résultats et études

Les études menées en 2011 et 2012 ont permis de recenser les pollutions potentielles au droit de la zone d'études, confirmées par le diagnostic terrain, et liées à la présence de l'ancien dépôt d'hydrocarbures.

L'impact sur le sol était caractérisé par :

- la présence de composés aromatiques volatils de type BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes) à partir de 1 à 1,5 m. Les concentrations maximales sont observées au cœur de l'ancienne aire de stockage des produits pétroliers,
- la présence d'hydrocarbures,
- la faible concentration en composés de type hydrocarbures aromatiques polycycliques.

En ce qui concerne les gaz du sol, il a été mis en évidence :

- la présence de composés organiques volatiles,
- la présence de BTEX, en particulier du benzène,
- la détection de naphthalène.

Pour l'air ambiant du bâtiment de stockage, il a été détecté :

- la présence de BTEX, notamment du benzène.

Concernant les eaux souterraines, des analyses ont été réalisées aux dates suivantes afin de suivre l'évolution de la pollution avant et pendant les travaux de dépollution entrepris de juin 2013 à juin 2014 :

Bureau d'études	Soléo Services
Dates des contrôles des eaux souterraines	13/10/2011 20/02/2012 12/06/2013 03/07/2013 27/08/2013 15/10/2013 27/11/2013 15/01/2014 20/02/2014 20/03/2014 29/04/2014 19/05/2014
Nombre de piézomètres suivis	9

Ces analyses mensuelles montrent :

- une pollution sous forme dissoute de composés hydrocarbonés,
- des traces de composés organiques halogénés volatils,
- de faibles traces de chlorure de vinyle.

Compte tenu de l'historique des activités du site, l'origine de ces composés dans les eaux souterraines n'est pas précisément connue. Du fait de son implantation au sein d'une zone industrielle, le pétitionnaire suppose que cette pollution trouve son origine chez l'un de ses voisins.

Aucun impact sur les eaux superficielles de la Vilaine, qui s'écoule à l'aval hydraulique du site, n'a été mis en évidence.

L'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée septembre 2012 en utilisant les paramètres suivants :

- Cibles : adultes travaillant sur site ; adultes et enfants clients d'une activité commerciale.
- Voies d'exposition retenues : inhalation en intérieur et en extérieur.

L'EQRS concluait alors, avant la réalisation des travaux de dépollution :

- à la compatibilité sanitaire entre l'état environnemental du site et les futurs usages envisagés (activités logistiques ou tertiaires avec des bureaux et accueillant du public ; parkings ; espaces verts) vis-à-vis des substances non cancérigènes,
- à l'incompatibilité sanitaire entre l'état environnemental du site et les futurs usages envisagés (activités logistiques ou tertiaires avec des bureaux et accueillant du public ; parkings ; espaces verts) vis-à-vis des substances cancérigènes,
- la nécessité de traiter les sols et les gaz du sol pour rabattre les concentrations des substances cancérigènes,
- la possibilité de traiter les sols, les gaz du sol et la zone saturée.

IV. TRAVAUX DE DÉPOLLUTION

La technique de réhabilitation a été définie par la société SOLEO Services qui a également assuré la maîtrise d'ouvrage des travaux de dépollution.

La dépollution du site a consisté en :

- une excavation des terres polluées pour un traitement des terres en biotertre
- un traitement de la zone non saturée par venting
- un traitement de la zone saturée par oxydation chimique

Ces travaux et leur réception se sont déroulés du 10 juin 2013 au 17 juin 2014. Ils ont donné lieu à un dossier référencé N1395-Dossier de récolement, remis par la société SOLEO en charge de la réalisation des travaux.

Par courrier en date du 8 août 2014, l'inspection des installations classées indiquait que le dossier remis n'appelait plus d'observations de sa part. Ce courrier demandait aussi que soit déposé un dossier de demande de servitudes d'utilité publique et que soit maintenue la surveillance des eaux souterraines.

V. RISQUES RÉSIDUELS

L'analyse des risques résiduels (ARR) a été réalisée en juin 2014 en prenant les paramètres suivants :

- Sources : pollution de la zone saturée (hydrocarbures totaux et BTEX) ; pollution des sols et de l'air du sol en zone non saturée (hydrocarbures aromatiques et polycycliques dont BTEX)
- Cibles : adultes travaillant sur site ; adultes et enfants clients d'une activité commerciale.
- Voies d'exposition retenues : inhalation de vapeurs en intérieur et en extérieur.

Les paramètres retenus pour la modélisation des effets étaient les suivants :

- Taux de ventilation des bureaux : 0,5 h⁻¹
- Taux de ventilation des entrepôts : 0,5 h⁻¹
- Dimensions des bureaux :
 - Surface : 12 ou 25 m²,
 - Hauteur sous plafond : 2,5 m
- Dimensions des showrooms :
 - Surface : 980 et 1 375 m²
 - Hauteur sous plafond : 6 m
- Dimensions de l'entrepôt de stockage :
 - Surface : 4 550 m²
 - Hauteur sous plafond : 11,5 m
- Caractéristiques du dallage :
 - Porosité du béton : 12 %
 - Teneur en eau : 7 %
 - Épaisseur du dallage des bureaux et du showroom : 12 cm
 - Épaisseur du dallage de l'entrepôt : 20 cm

Au cours de la phase des travaux de dépollution, les eaux souterraines et les gaz du sol ont été suivis mensuellement.

Les résultats sont compilés dans le dossier de récolement. Il était conclu que les objectifs de dépollution fixés à partir des concentrations maximales admissibles établies pour atteindre un Excès de Risques Individuels considéré comme acceptable au regard de la circulaire ministérielle du 8 février 2007 et définis dans l'EQRS de mars 2012 avaient été atteints pour les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines. Les eaux souterraines demeurent toutefois impactées et aucun usage de ces eaux au droit des parcelles ne peut être envisagé.

Des échantillons des terres excavées traitées en biotierre ont été prélevés et analysés en juin puis en octobre 2013. Cette seconde campagne a permis d'acter la réception de cette partie des travaux en constatant que les teneurs en polluant étaient inférieures au seuil de détection des appareils de mesure ou inférieures aux concentrations maximales admissibles définies comme objectifs dans l'EQRS (cas des fractions hydrocarbures les plus lourdes).

L'analyse des risques résiduels en date du 19 juin 2014 conclut à la comptabilité sanitaire du site avec les usages futurs envisagés (activités logistiques ou tertiaires avec des bureaux et accueillant du public ; parkings ; espaces verts).

VI. AVIS DE L'ARS

Dans son courrier en date du 6 août 2014, l'ARS « *[prend note] des niveaux de dépollution atteints pour l'air du sol permettant d'obtenir pour le benzène et l'éthylbenzène des concentrations résiduelles plus faibles que les concentrations maximales admissibles, et que le naphthalène n'était plus détecté.* »

L'ARS confirme également que le suivi des eaux souterraines devra être maintenu comme le demandait l'inspection des installations classées dans son courrier du 28 juillet 2014. Elle ajoute que l'aménagement des espaces verts et le maintien de leur intégrité devront être abordés dans le dossier de demande de servitudes.

Par courrier du 8 août 2014, l'avis de l'ARS a été repris par l'Inspection des installations classées et transmis à la société Cooper Standard France.

VII. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

1) Procédure simplifiée de mise en place des servitudes

Cette procédure est définie par les articles L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7 du Code de l'environnement.

a) Article L.515-12

« 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**, sur l'emprise des sites de stockage de déchets ou dans une bande de 200 mètres autour de la zone d'exploitation, ou sur l'emprise des sites d'anciennes carrières ou autour de ces sites sur des surfaces dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone. Ces servitudes peuvent, en outre, comporter **la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières, et permettre la mise en œuvre de prescriptions relatives à la surveillance du site.**

[...]

Sur les terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée ou constituant l'emprise d'un site de stockage de déchets, lorsque les servitudes envisagées ont pour objet de protéger les intérêts mentionnés au premier alinéa et concernent ces seuls terrains, le représentant de l'État dans le département peut, lorsque le petit nombre des propriétaires ou le caractère limité des surfaces intéressées le justifie, procéder à la consultation écrite des propriétaires des terrains par substitution à la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de l'article L. 515-9.

Ces servitudes sont indemnisées dans les conditions prévues à l'article L. 515-11. Pour l'application de cet article, la date d'ouverture de l'enquête publique est, lorsqu'il n'est pas procédé à une telle enquête, remplacée par la date de consultation des propriétaires. »

b) Contenu du projet de servitude (R.515-31-2)

« I. — Ce projet définit les servitudes, parmi celles prévues aux articles L. 515-8 à L. 515-12, de nature à parer aux risques liés à la **pollution du sol et du sous-sol** ou à la présence de déchets. Il doit être établi de manière notamment à :

1° Éviter les **usages** du sol ou du sous-sol qui ne sont pas compatibles avec la pollution qui affecte celui-ci ou la présence des déchets considérés ;

2° Fixer, si nécessaire, les **précautions préalables à toute intervention** ou travaux sur le site ;

3° En cas de besoin, prévoir l'entretien et la surveillance du site.

II. — L'appréciation des risques liés à la pollution du sol et du sous-sol ou à la présence de déchets tient compte des **caractéristiques physico-chimiques** des substances présentes, de la **nature du sol et du sous-sol**, des **usages** actuels ou envisagés sur le terrain et des **intérêts à protéger**.

III. — Le périmètre des servitudes est délimité en considération des caractéristiques du terrain, notamment de la topographie, de l'hydrographie, de l'hydrogéologie, du couvert végétal, des constructions et des voies existantes.

IV. — L'exploitant, le propriétaire du ou des terrains objets de la servitude et le maire ont, avant mise à l'enquête, communication du projet. »

c) Arrêt du projet de servitudes (article R.515-25)

« [...] Lorsqu'il est saisi par le demandeur de l'autorisation ou par le maire d'une demande tendant à l'institution de servitudes ou lorsqu'il en prend l'initiative lui-même, le préfet arrête le projet correspondant sur le rapport de l'inspection des installations classées et après consultation de la direction départementale de l'équipement et du service chargé de la sécurité civile. »

d) Consultation écrite du propriétaire du terrain en lieu et place de l'enquête publique (article R.515-31-5)

*« Dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article L. 515-12, le préfet sollicite l'avis écrit des **propriétaires** des terrains et des **conseils municipaux** des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre mentionné à l'article R. 515-31-2. Faute d'avis émis dans le délai de **trois mois** cet avis est réputé favorable. »*

Le projet ne concerne qu'un seul propriétaire, la SARL Les Bambous. Conformément aux dispositions de l'article L.515-12 qui en laisse la possibilité, nous proposons que la consultation du propriétaire se substitue à l'enquête d'utilité publique. Dans les références réglementaires ci-dessous, il y a donc lieu de remplacer l'enquête publique par une consultation du propriétaire

e) Urbanisme (article L.515-10)

« Les servitudes sont annexées au plan d'occupation des sols de la commune dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. »

2) Nature des servitudes d'utilité publique

Compte tenu de la pollution résiduelle et des risques qui en découlent, des servitudes d'utilité publique, dont la nature est définie ci-après, doivent être 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**.

Ces parcelles sont situées en zone UI du PLU de Rennes, secteur UI1. Ce secteur a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, d'entrepôts, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.

a. Servitudes relatives aux sols et au sous-sol

Parcelle	Parcelle mère	Superficie	Commune	Date de mise à jour	Usages autorisés	Propriétaire
EN 57	EN57	755 m ²	Rennes	29/10/2014	<ul style="list-style-type: none"> Espaces verts Biotertre Confinement des terres traitées dans le biotertre 	<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</p> <p>Monsieur Fabrice MAZUREAU en qualité de responsable légal.</p>
EN 58	EN58	2 127 m ²			<ul style="list-style-type: none"> Voie de desserte Espaces verts 	
EN 134	EN53	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. Parkings extérieurs Espaces verts 	
EN 136	EN79	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. Espaces verts 	

Ces parcelles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

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
- 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 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) ;
- 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 :
 - confinées 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.
 - traitées sur le biotertre de la parcelle EN57 si celui-ci est toujours maintenu
 - éliminées 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.

b. Servitudes relatives aux eaux souterraines

- Les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols sont interdits.

c. 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
PZ3	EN134	EN53		Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes, identifiée au SIREN sous le numéro 753 920 230.
PZ6	EN134	EN53		
PZ7'	EN134	EN53		
PZ8'	EN134	EN53		Représentée par Monsieur Fabrice MAZUREAU en qualité de responsable légal.

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.

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.

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.

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 le respect des prescriptions propres à chaque parcelle.

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

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.

VIII. MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR PÉRENNISER LES SERVITUDES ET CONTRÔLER LEUR RESPECT

Les moyens mis en œuvre pour garantir la pérennité des servitudes sont de plusieurs ordres :

- des mesures et des choix en matière de procédure retenue, visant à pérenniser la servitude et la transmission des prescriptions qu'elle transcrit ;
- des mesures visant à contrôler le respect des prescriptions édictées dans la servitude

A l'issue de la procédure administrative réglementaire visant à instaurer les servitudes d'utilité publique, l'arrêté préfectoral induit prescrira les servitudes qui devront :

- être annexées aux documents d'urbanisme en vigueur de la commune de Rennes,
- être publiées au service de la publicité foncière.

Les servitudes d'utilité publique dont l'instauration est ici demandée seront ainsi opposables aux tiers.

Chaque servitude comporte en outre une obligation de rappel de l'historique du site ainsi qu'une obligation de dénonciation de la servitude en cas de cession et de manière générale à tout ayant droit.

Enfin, dans l'objectif de contrôler le respect des prescriptions édictées par les servitudes, celles-ci comportent une obligation d'information de l'État.

IX. AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

1) Avis de la DDTM d'Ille-et-Vilaine

La DDTM d'Ille-et-Vilaine a transmis son avis par courrier en date du 20 avril 2015.

Dans son avis, la DDTM d'Ille-et-Vilaine rappelle le positionnement des parcelles concernées et l'affectation envisagée dans le projet de SCOT révisé du Pays de Rennes. Ceci n'a pas d'impact sur le projet de servitudes et sur les usages autorisés.

La DDTM d'Ille-et-Vilaine demande aussi que soit explicité le choix de restreindre l'usage des parcelles EN134 et 136 au seul usage commercial, les différentes études produites indiquant que les travaux de dépollution menés sur ces parcelles les rendent également compatibles avec un usage industriel ou artisanal. Cette restriction n'étant pas justifiée, le projet d'arrêté a été modifié en conséquence et autorise les usages industriel et artisanal (en plus de l'usage commercial) sur les parcelles EN134 et 136.

2) Avis du SIRACEDPC

Le SIRACEDPC a transmis son avis par courrier en date du 3 avril 2015.

Le SIRACEDPC informait l'inspection que le dossier ne soulevait pas d'observation de sa part.

X. ANALYSE DE L'INSPECTION

1) Étude de la compatibilité des sols, du sous-sol et des eaux souterraines avec l'usage projeté

Le schéma conceptuel réalisé, avant les travaux de dépollution, dans le cadre de l'EQRS avait mis en évidence des sources de pollutions pouvant atteindre des cibles potentielles pour l'usage d'activité commerciale ou tertiaire visée sur le site. L'inspection note que les travaux de dépollution ont permis de réduire le niveau de pollution du site mais qu'une pollution résiduelle persiste.

L'analyse des risques résiduels montre que l'état résiduel de la pollution est compatible avec les usages envisagés sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique qui seront instaurées.

2) Propositions de modifications des restrictions proposées

Au vu des servitudes d'utilité publique proposées par le propriétaire, l'Inspection propose de compléter les prescriptions comme suit :

Ajouter :

- Compte tenu de la présence de polluants dans les gaz du sol, les bâtiments dépourvus d'un vide sanitaire naturellement ventilé sont interdits afin d'éviter le transfert de ces gaz du sol à l'intérieur des bâtiments
- Aucun usage agricole ou agro-alimentaire ne devant être possible, 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 brûlages à l'air libre des déchets verts sont interdits comme le rappelle la circulaire du 18 novembre 2011
- Afin d'éviter tout transfert de polluants vers l'eau potable, 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) ;

Modifier :

- Afin de garantir la pérennité des géotextile utilisé pour confiner les terres polluées et implanté à 50 cm en dessous de la surface du sol, la végétation est limitée à des plantes herbacées et les arbustes ne sont pas autorisés.

Compléter :

Afin de garantir la pérennité de la surveillance des eaux souterraines, des prescriptions complémentaires ont été ajoutées :

- 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.
- 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. Une mise à jour du plan de localisation des ouvrages devra être réalisée
- L'accès doit être garanti même en cas de modification ou de déplacement de l'ouvrage
- Les puits de contrôle fermés suite à un déplacement devront l'être selon les règles de l'art.

XI. CONCLUSIONS

En conclusion, nous proposons :

- que, sans objection du Service chargé de la Sécurité Civile et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sur la demande de servitudes présentée par la société Cooper Standard France et sur le projet de servitudes joint au présent rapport dans un délai d'un mois, le projet de servitudes soit communiqué à la SARL Les Bambous et au Maire de Rennes ;
- que le conseil municipal de la commune de Rennes soit également consulté ;
- que le Service en charge de l'Urbanisme et le Service en charge de la Sécurité civile soient consultés sur la demande de servitudes présentée par la SARL Les Bambous et sur le projet de servitudes éventuellement modifié.

A l'issue, un rapport sera établi par l'inspection des installations classées en vue d'une présentation du projet d'arrêté instituant les servitudes, éventuellement modifié, aux membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques.

Rédacteur	Approbateur
L'Inspecteur de l'environnement, spécialité installations classées	Le Chef de l'Unité Territoriale d'Ille-et-Vilaine,
Signé	Signé

Copies : Chrono - dossier