



**Arrêté du 20 AVR. 2021**

**Instituant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles cadastrées  
RZ 2, RZ 31, RZ 68, RZ 69, RZ 70, RZ 74, RZ 75 RZ 76, RZ 78, RZ 79 et RZ  
80 de la Commune de BORDEAUX**

**LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE**

**VU** le Code de l'environnement, son titre V et notamment ses articles L. 515-8 à L. 515-12 et R. 515-31 à R. 515 -31-7,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-43, L 153-60 et L 152-7,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 15257 du 12 décembre 2002 autorisant la société LESIEUR à exploiter un établissement de fabrication et de conditionnement d'huiles végétale sur la commune de BORDEAUX,

**VU** la déclaration de cessation d'activité partielle de la société LESIEUR en date du 24 juin 2009 informant M. le Préfet de la Gironde de l'arrêt de l'activité de raffinage sur le site de Bacalan à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009,

**VU** la lettre préfectorale du 30 septembre 2009 actant de la cessation partielle d'activité (raffinage) sur le site LESIEUR à Bordeaux,

**VU** la déclaration de cessation définitive de l'ensemble des activités exercées par la société LESIEUR sur le site de Bacalan à Bordeaux en date du 22 mai 2014 pour le second trimestre 2015,

**VU** le mémoire de cessation d'activité (rapport ANTEA A80748/A août 2015) déposé en préfecture de la Gironde en date du 3 septembre 2015,

**VU** la demande de compléments sur le plan de gestion formulée par l'inspection des installations classées en date du 16 septembre 2015,

**VU** la note complémentaire au plan de gestion (note ANTEA n°A81859/B du 23 novembre 2015) remis par la société LESIEUR pour répondre aux observations formulées par l'inspection en date du 16 septembre 2015,

**VU** l'arrêté préfectoral complémentaire du 14 mars 2016 portant sur la réhabilitation du site LESIEUR à Bordeaux,

**VU** les rapports relatifs à la direction de l'exécution des travaux de réhabilitation (rapports SOLER environnement du 20 mars 2017, du 17 septembre 2017 et du 11 octobre 2018),

**VU** le rapport relatif à l'analyse des risques résiduels après travaux (SOLER environnement) du 07 août 2018,

**VU** le rapport de constat de fin de travaux dressé par l'inspection des installations classées du 28 juillet 2020 constatant la bonne exécution des travaux de remise en état,

**VU** le dossier de demande de servitudes d'utilité publique (dossier SOLER ENVIRONNEMENT n° E SE BOR 2019 00620-01) en date du 27 septembre 2019,

**VU** l'absence d'avis dans les délais de Altarea – Cogedim, du Crédit Agricole, de la SCI 5 quai Marec, propriétaires des parcelles,

VU l'avis réservé du 15 février 2021 de Bordeaux-Métropole, propriétaire des parcelles RZ31, 69 et 70,

VU l'absence d'avis dans le délai du conseil municipal de BORDEAUX,

VU l'absence d'avis dans le délai du conseil de BORDEAUX-METROPOLE,

VU le rapport de l'inspection des installations classées en date du 1<sup>er</sup> mars 2021,

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 1<sup>er</sup> avril 2021

**CONSIDÉRANT** que les activités exercées par la société LESIEUR sont à l'origine des pollutions constatées sur le site de BORDEAUX, parcelles RZ 2, RZ 31, RZ 68, RZ 69, RZ 70, RZ 74, RZ 75, RZ 76, RZ 78, RZ 79 et RZ 80 ;

**CONSIDÉRANT** que le site a fait l'objet de mesures de gestion visant une élimination et un traitement des sources de pollution des sols et qu'une pollution résiduelle ne peut être excavée ou traitée sans remettre en cause les infrastructures de transports publics proches ;

**CONSIDÉRANT** qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, le site a été remis en état pour un usage de type habitat individuel ou collectif ;

**CONSIDÉRANT** que si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type habitat, il convient toutefois de formaliser et d'attacher des limites d'utilisation du terrain, ce 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 présence de la pollution résiduelle des sols nécessite de mettre en place des restrictions d'usage ;

**SUR** proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Gironde,

## **ARRÊTE**

### **Article premier : Institution de servitude d'utilité publique**

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles cadastrales mentionnée à l'article 2 du présent arrêté.

### **Article 2 : Parcelle cadastrale concernée**

Les servitudes instituées par le présent arrêté concernent les parcelles cadastrales suivantes :  
Commune de BORDEAUX :

parcelles cadastrées RZ 2, RZ 31, RZ 68, RZ 69, RZ 70, RZ 74, RZ 75 RZ 76, RZ 78, RZ 79 et RZ 80

### **Article 3 : Portée des servitudes**

Ces servitudes sont destinées à :

- assurer la protection des personnes et de l'environnement,
- pérenniser des restrictions d'usage du site concerné,
- protéger les personnes appelées à travailler ou à séjourner sur ces terrains,
- pérenniser la maintenance du site,
- prévoir des précautions pour la réalisation d'aménagements,
- rendre possible une intervention rapide sur le site,
- informer des contraintes liées au site et pérenniser cette information.

### **Article 4 : Servitudes relatives à l'usage des terrains**

Les terrains visés par les présentes précautions et restrictions d'usage, destinés, après remise en état, à un usage de type individuel ou collectif, possèdent des impacts résiduels ou potentiels mentionnés dans le rapport de fin de travaux et le procès-verbal de récolement susvisés.

4.1. Servitudes applicables sur l'ensemble des terrains visés à l'article 2

– Les couvertures existantes sont maintenues en état (ou reconstituées en cas de travaux affectant leur intégrité) afin d'éviter le contact direct avec les sols présentant des métaux lourds (a minima recouvrement des terres du site par 20 cm de terres saines avec présence d'un grillage avertisseur à l'interface terres impactées/terres saines), sauf réalisation préalable d'études et/ou de mesures garantissant l'absence de risque de remobilisation de polluants et de risque pour la santé et l'environnement ;

– la modification à la baisse du taux de ventilation des rez-de-chaussée des bâtiments (fixé au minimum à 0,3 vol/h) est interdite sans une validation préalable passant par un calcul de risque sanitaire ;

– toute mesure est prise pour prévenir la migration de composés organiques au travers des canalisations d'adduction en eau potable, avec notamment remblaiement des tranchées des nouvelles canalisations par des terres saines ;

– la culture de végétaux consommables en pleine terre et d'arbres fruitiers est interdite sauf analyses et études préalables permettant de vérifier l'absence de risques sanitaires ;

– tout export de terres du site (consécutif à la réalisation d'affouillement) est interdit sans contrôle préalable et mise en place d'un protocole permettant d'assurer la traçabilité des mouvements de terre.

#### 4.2. Servitudes spécifiques supplémentaires applicables à la parcelle RZ 74

Outre les obligations décrites dans l'article 4.1, sont interdits, en raison de la présence d'une pollution résiduelle en composés organiques de type hydrocarbures, tous travaux d'affouillement susceptibles d'atteindre les horizons pollués.

#### 4.3. Précautions pour les tiers intervenant sur le site

Compte tenu de la présence de polluants résiduels dans les sols, la réalisation de travaux sur la zone de servitudes n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène et sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site.

#### 4.4. Élément concernant les interventions mineures

Tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol, notamment d'affouillement ou d'excavation de terres ou matériaux enterrés, devront faire l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion adaptées et conformes à la réglementation applicable. Toute mesure de sécurité adaptée devra être prise au regard de la nature des substances présentes dans le sol et le sous-sol, conformément à la législation et à la réglementation applicable pour éviter tout risque pour les salariés du chantier et les riverains lors de ces opérations ; ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants notamment vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou dans l'air.

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, et sans contact avec la nappe, garantissant leur confinement et sous la responsabilité du maître d'ouvrage. À défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

### **Article 5 : Servitudes relatives à l'usage des eaux souterraines**

Sur les parcelles visées, à l'article 2, sont instituées les servitudes suivantes :

- L'utilisation des eaux souterraines est interdite pour la consommation, l'arrosage de végétaux consommables et le remplissage de piscines ;
- Tout nouvel ouvrage qui s'avérerait nécessaire à la surveillance devra pouvoir être implanté par le dernier exploitant, son ayant-droit, ou toute personne mandatée par ceux-ci.

### **Article 6 : 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, 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. Conformément au Code de l'environnement et au code de l'urbanisme, l'exploitant joint à sa demande de permis de construire une attestation établie par un bureau d'étude certifié garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur.

### **Article 7 : Information des tiers**

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 visées dans 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 application du présent arrêté, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

### **Article 8 : Modification ou 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.

### **Article 9 : 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 en vigueur dans la commune de Bordeaux dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du Code de l'urbanisme.

### **Article 10 : Publicité**

Une copie du présent arrêté est déposée en Mairie de Bordeaux et peut y être consultée.

Il sera affiché en Mairie de BORDEAUX pendant une durée minimale de un mois et procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité sera dressé par les soins du maire

Conformément aux dispositions de l'article R. 515-31-7 du Code de l'environnement, cet arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département de la Gironde et d'une publicité foncière ; les frais afférents à cette publicité sont à la charge de la société LESIEUR.

La société LESIEUR adresse, à l'inspection des installations classées, le justificatif de la publication au service de la publicité foncière, dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

### **Article 11 : Notification**

Le présent arrêté sera notifié au Maire de Bordeaux, au Président de BORDEAUX-METROPOLE, à la société LESIEUR et à chacun des propriétaires des terrains concernés.

### **Article 12 : Délai et voies de recours**

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois pour l'exploitant et de quatre mois pour les tiers, à compter de sa notification ou de son affichage.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique << Télérécoeurs citoyens >> accessible par le site internet << www.telerecoeurs.fr >> .

### **Article 13 : Exécution**

- M. le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde,
- Mme la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine,
- Les Inspecteurs des installations classées placés sous son autorité,
- M. le Maire de BORDEAUX,
- M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie conforme sera adressée à M. le Directeur des Services Fiscaux de Gironde (service de la publicité foncière).

Bordeaux le

20 AVR. 2021

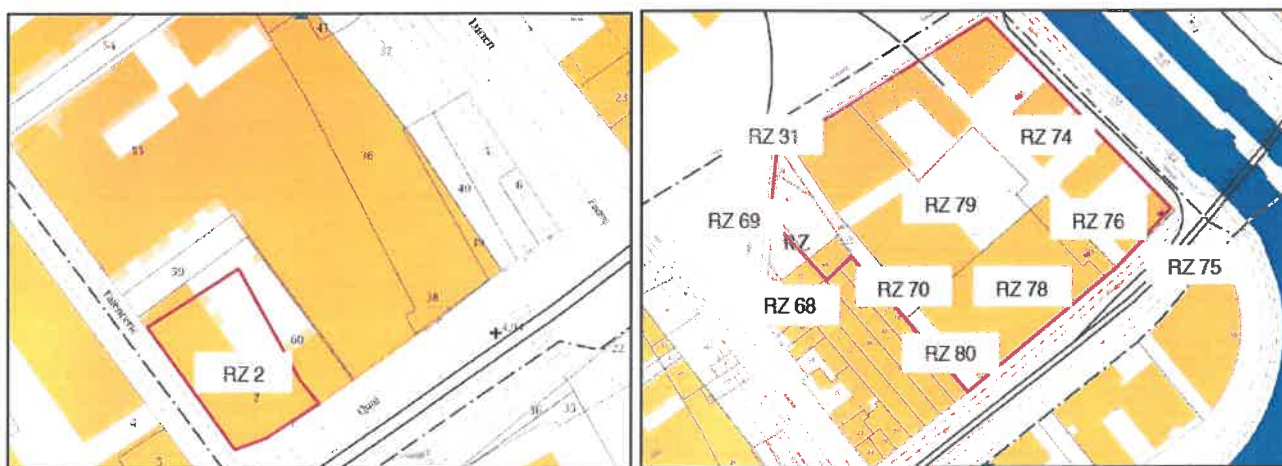
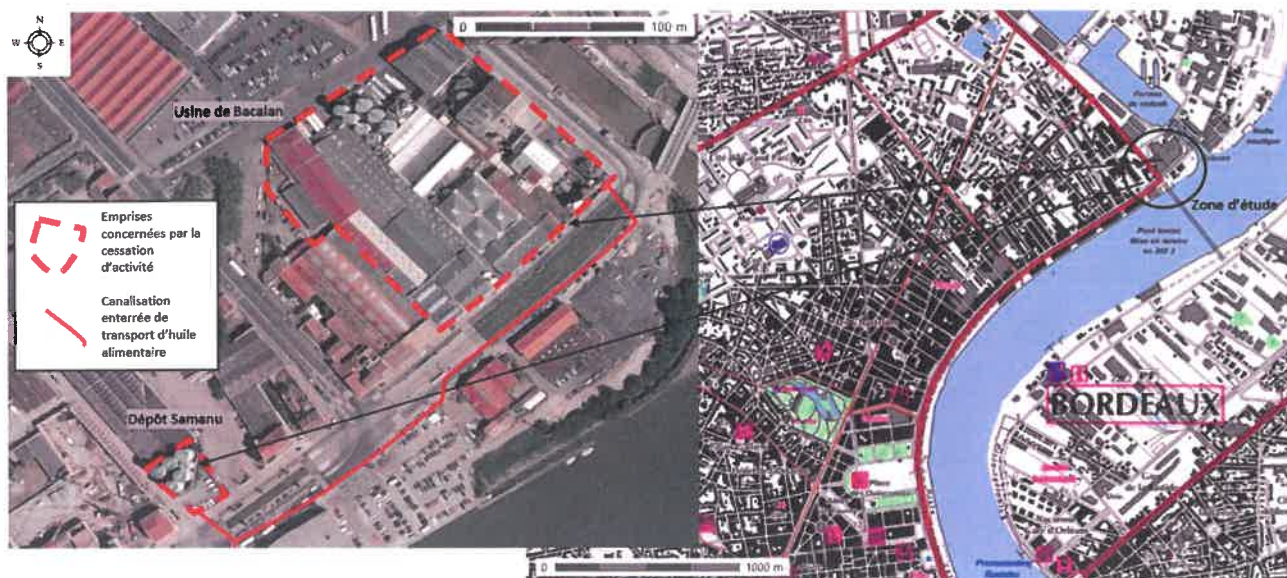
La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT



# ANNEXE 1 : LOCALISATION DU TERRAIN CONCERNE





## ANNEXE 2 : SITUATION ENVIRONNEMENTALE DU TERRAIN (extraits du dossier de demande de servitude d'utilité publique)

	<b>LOCALISATION DES IMPACTS RESIDUELS</b>	N° Dossier : <b>SEB.2013.00180-07</b>
		Quartier : <b>ENHLEN BORDEAUX</b>
		Région : <b>A320</b>

Echelle :  0 50 m.



**Tableau n°4 : Teneurs maximales résiduelles des sols de l'îlot LESIEUR**

Bâtiments projet	Parcelles	HCT	BTEX	HAP		Commentaires
				Somme	Naphtalène	
		1000	1	20	0,5	
Crédit Agricole	RZ 78	670	non détectés	13	0,07	Objectifs atteints
GARDENSIDE	RZ 79	570	0,33	11	0,5	Objectifs atteints
CITYSIDE	RZ 79	210	non détectés	39	0,55	Risque sanitaire maîtrisé en raison de la teneur en naphtalène très proche du seuil de réhabilitation
HIGHBAY	RZ 74	120	non détectés	2,1	0,15	Objectifs atteints
RIVERSIDE	RZ 76	160	non détectés	13	0,25	Objectifs atteints
ZONE 1B	Zone 1b (RZ 79)	940	0,28	150	1,8	Risque sanitaire maîtrisé en raison de teneur en naphtalène modérées et de la présence d'un niveau de parking (non sensible) dans cette zone.
ZONE 2	Zone 2 (RZ 79/ RZ 74)	510	non détectés	6,6	0,43	Objectifs atteints
ZONE A31	Zone A31 (RZ 74)	5700	non détectés	63	0,29	ARR réalisée (E SE BOR 2013 00180 07a du 07/06/2018) : niveau de risque acceptable

**Tableau n°5 : Teneurs maximales résiduelles des gaz du sol de l'îlot LESIEUR**



Paramètres	GAZ DU SOL (lots B1-B2)		Retenu pour l'EQRS ?
	microg/m <sup>3</sup>	réf.	
<b>Hydrocarbures TPH aliphatiques</b>			
Aliphatiques C5-C6	3 645	GDS5	retenu
Aliphatiques >C6-C8	55 003	GDS5	retenu
Aliphatiques >C8-C10	13 585	GDS5	retenu
Aliphatiques >C10-C12	2 088	GDS5	retenu
Aliphatiques >C12-C16	663	LQ	retenu
<b>Hydrocarbures TPH aromatiques</b>			
Aromatiques C6-C7 (benzène)	33	LQ	non, voir benzène
Aromatiques >C7-C8 (toluène)	7 566	GDS4	non, voir toluène
Aromatiques >C8-C10	265	GDS5	retenu
Aromatiques >C10-C12	90	GDS5	retenu
Aromatiques >C12-C16	132	LQ	retenu
<b>Hydrocarbures aromatiques</b>			
Benzène	6,6	LQ	retenu
Toluène	7 566,2	GDS4	retenu
Ethylbenzène	14,2	GDS5	retenu
Xylènes	68,3	GDS5	retenu
Cumène	27,5	GDS5	retenu
Ethyltoluènes	410,4	GDS5	retenu
1,3,5-Triméthylbenzène	25,2	GDS5	retenu
1,2,4-Triméthylbenzène	11,9	GDS5	retenu
<b>HAP</b>			
Naphtalène	1,7	GDS5	retenu
Acénaphtène	0,3	GDS5	retenu
Acénaphthylène	0,3	LQ	retenu
Anthracène	0,3	LQ	retenu
Benz(a)anthracène	0,3	LQ	retenu
Benzo(a)pyrène	0,3	LQ	retenu
Benzo(b)fluoranthène	0,3	LQ	retenu
Benzo(ghi)perylène	0,3	LQ	retenu
Benzo(k)fluoranthène	0,3	LQ	retenu
Chrysène	0,3	LQ	retenu
Dibenz(a,h)anthracène	0,3	LQ	retenu
Fluoranthène	0,3	LQ	retenu
Fluorène	0,3	GDS5	retenu
Indeno(1,2,3-cd)pyrène	0,3	LQ	retenu
Phénanthrène	0,3	LQ	retenu
Pyrène	0,3	LQ	retenu
<b>COHV</b>			
Tetrachlorométhane	6,6	LQ	retenu
Trichlorométhane	6,6	LQ	retenu
Dichlorométhane	6,6	LQ	retenu
Tetrachloroéthylène	10,9	GDS6	retenu
Trichloroéthylène	6,6	LQ	retenu
cis 1,2-Dichloroéthylène	6,6	LQ	retenu
Chlorure de vinyle	6,6	LQ	retenu
1,1,1-Trichloroéthane	6,6	LQ	retenu
1,1-Dichloroéthane	6,6	LQ	retenu
1,1-Dichloroéthylène	6,6	LQ	retenu