

Arrêté

**instituant des servitudes d'utilité publique
suite à l'exploitation d'une zone d'un dépôt pétrolier par la société CCMP, au lieu-dit "Les Guineys",
sur la commune de Pauillac (33250)**

**Le Préfet de la Gironde
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'environnement, son livre V 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. 101-2, L. 151-43, L. 152-7 et L. 153-60 ;

VU le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, notamment son article 7 ;

VU le décret en date du 11 janvier 2023 nommant M. Etienne GUYOT préfet de la région Nouvelle Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud Ouest, préfet de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2012, modifié par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2022, autorisant la société CCMP à exploiter des installations de stockage d'hydrocarbures sur la commune de Pauillac ;

VU le dossier de remise en état transmis, à l'inspection des installations classées, par courrier du 2 mai 2024, pour la zone des Guineys ;

VU l'arrêté préfectoral complémentaire du 11 mai 2010 de remise en état de la zone des « Guineys » :

- précisant que les sols dont la concentration en hydrocarbures est de 1000 mg/kg ou plus, doivent être excavés et traités par biodégradation en andains ou en landfarming ;
- précisant que le traitement de la nappe devra être réalisé jusqu'à :
 - l'absence de phase flottante,
 - l'obtention de concentrations pérennes en hydrocarbures dissous inférieures ou égales à 1 mg/l,
 - l'absence de migration de la pollution et d'extension du panache hors site,
 - l'obtention de concentrations en benzène inférieures à 1 µg/l dans les eaux souterraines de la nappe au droit du site, assoupli à 10 µg/l le 21 avril 2017 ;

- demandant que pour cette zone des Guineys une étude permettant de vérifier la compatibilité des pollutions résiduelles avec les usages projetés soit réalisée sur la base :
 - de la comparaison avec le fond géochimique des anciennes parcelles industrielles voisines déjà retournées à l'agriculture ;
 - la réalisation de tests écotoxicologiques sur des sols témoins impactés par les hydrocarbures permettant de déterminer expérimentalement l'impact de teneurs résiduelles en hydrocarbures sur les organismes vivants animaux et végétaux ;
 - la mise en culture pour finition par phytoremédiation ;
 - un protocole de suivi de la qualité sanitaire des produits issus de ces parcelles en cas d'usage agricole alimentaire (vignes envisagées).

VU le rapport de l'Inspection des Installations Classées du 26 juin 2025 faisant état des constats réalisés lors de l'inspection du 9 novembre 2024 ;

VU la consultation prévue au troisième alinéa de l'article L. 515-12 du code de l'environnement en date du 7 juillet 2025 ;

VU l'absence d'avis dans le délai prévu du conseil municipal de Pauillac ;

VU le courrier du 3 septembre 2025 de la société CCMP précisant qu'elle n'a pas d'observation sur ce projet d'arrêté préfectoral ;

VU le rapport de l'Inspection des Installations Classées du 10 novembre 2025 ;

CONSIDÉRANT que le dossier de récolelement précise :

- au niveau des sols, après :

- évacuation de 70 278 m³ de terres polluées ;
- traitement de 67 600 m³ de terres polluées sur site par biodégradation ;
- élimination de 1 200 T de terres pollués hors site, compte tenu des teneurs élevées n'autorisant pas un traitement ;

les teneurs en hydrocarbures étaient comprises entre 241 et 442 mg/kg, toutes inférieures à l'objectif de traitement, et n'ont pas montré de dégradation de la qualité des sols en lien avec les opérations de traitement ;

- au niveau des eaux souterraines :

- toutes les analyses effectuées entre 2010 et 2023, en benzène, ont été inférieures à 10 µg/l ;
- depuis 2020, toutes les analyses effectuées, en hydrocarbures, jusqu'en 2023, ont été inférieures à 1 mg/l ;

au niveau des deux piézomètres de cette zone BZ22 et PZ22 ;

- concernant l'étude permettant de vérifier la compatibilité des pollutions résiduelles avec les usages projetés :

- au niveau de l'accumulation dans les cultures de raisin, aucune trace d'hydrocarbures n'a été mise en évidence, dans les raisins ;
- 8 échantillons ont été collectés sur les vignes des Guineys et 10 sur des vignes témoins situées à proximité (seuls 5 ont pu finalement être analysés suite à la perte des échantillons). La conclusion est que la contamination des raisins avec des chaînes carbonées de type C5-C11 se fait plutôt par voie aérienne que par la voie de la nutrition de la plante dans le sol ;

CONSIDÉRANT qu'en l'état actuel des terrains le risque sanitaire et environnemental, est compatible avec l'usage futur envisagé (usage agricole) ;

CONSIDÉRANT qu'en l'état actuel des terrains le risque sanitaire et environnemental n'a pas démontré comme compatible avec d'autres usages ;

CONSIDÉRANT qu'il convient dès lors d'attacher des limites d'utilisation au site ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde ;

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 6 : Publicité

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

Il sera affiché en Mairie de Pauillac 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 l'exploitant irrégulier.

La présente servitude sera annexée au Plan local d'Urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme

Article 7 : Notification

Le présent arrêté sera notifié au Maire de Pauillac et au propriétaire du terrain concerné.

Article 8 : Délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours au Tribunal Administratif de BORDEAUX, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

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

Article 9 : Exécution

M. le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde,

M. le Sous-Préfet de Lesparre-Médoc,

M le Directeur Régional 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 Pauillac,

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 - 3 DEC. 2025

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général

François DRAPÉ

ARRÊTE

Article premier : Institution des servitudes

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles cadastrales référencées section n° 117, 122, 125, 141 à 147, 149, 353, 356, 359, 363, 365, 368, 375, 378, 385, 391, 396, 405, 408, 411, 416, 419, 422, 429, 432, 435, 438, 441, 444, 445, 448, 451, 454, 461, 469, 483, 490, 491 de la section cadastrale AE de la commune de Pauillac (33 250) conformément au plan annexé au présent arrêté.

Article 2 : Servitudes relatives à l'usage des terrains

Les terrains ont accueilli une activité exercée dans des conditions à risque pour le sol et le sous-sol.

Sur ces terrains, **toute activité, aménagement ou construction incompatible avec la pollution affectant le sol et le sous-sol est interdit.**

Article 3 : Servitudes relatives à l'usage des eaux souterraines

Sur les parcelles citées à l'article 1er du présent arrêté, les eaux de la nappe superficielle libre ne doivent pas être pompées en vue d'être utilisées pour un usage dit sensible. Est en particulier interdite l'utilisation des eaux souterraines pour des besoins :

- alimentaires,
- domestiques,
- récréatifs,
- d'arrosage des végétaux destiné à l'alimentation humaine ou animale,
- d'abreuvement des animaux.

La réalisation de forage est interdite sauf ceux destinés à planter tout nouvel ouvrage de surveillance des eaux souterraines.

Article 4 : Levée des servitudes et changement d'usage

Les présentes servitudes ne pourront être modifiées ou abrogées que postérieurement à :

- la réalisation d'études, conformes aux règles et méthodologies en vigueur, démontrant la compatibilité de l'état du sol avec l'usage envisagé,
- la suppression des causes les ayant rendues nécessaires.

Tout projet d'intervention, travaux de construction ou d'aménagement remettant en cause la stabilité et l'intégrité des terrains et des sols, tout projet de changement d'usage des terrains, ainsi que toute utilisation de la nappe, 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.

La servitude pourra être modifiée par un rapport établi par l'inspection des installations classées sur la base des études et rapports cités dans le présent article ainsi que les attestations prévues à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement.

La servitude pourra être abrogée par arrêté préfectoral, sur la base des études et rapports cités dans le présent article ainsi que des attestations prévues à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement.

Les permis de construire qui pourraient être délivrés postérieurement à la levée de la présente servitude sont notamment subordonnés aux prescriptions techniques qui découlent de ces études techniques.

Article 5 : 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.

Annexe : Plan cadastral et plan de situation

La zone d'étude correspond au moins en partie aux parcelles n°117, 122, 125, 141 à 147, 149, 353, 356, 359, 363, 365, 368, 375, 378, 385, 391, 396, 405, 408, 411, 416, 419, 422, 429, 432, 435, 438, 441, 444, 445, 448, 451, 454, 461, 469, 483, 490, 491 de la section cadastrale AE.



Figure 3 : Plan cadastral de la zone d'étude (source Geoportal)

