



PREFECTURE REGION MARTINIQUE

Arrêté n °2014279-0013

**signé par
Secrétaire général**

le 06 Octobre 2014

DIRECTION ENVIRONNEMENT AMENAGEMENT LOGEMENT

Instituant des servitudes d'utilité publique sur
les parcelles cadastrales référencées section
BD numéros 249 et 250 sur la commune de
Fort- de- France.



PRÉFET DE LA MARTINIQUE

*Direction de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
de la Martinique*

*Service Risques, Énergie et Climat
Pôle Risques Chroniques, Carrières et Véhicules*

ARRÊTÉ N° 2 0 1 4 - 279 0013

Instituant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles cadastrales
référéncées section BD numéros 249 et 250 sur la commune de Fort-de-France.

Le Préfet de la Martinique,

- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment son article L126-1 ;
- Vu** le Code de l'environnement, et notamment le Livre V, Titre 1^{er}, relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Vu** les articles L515-8 à L515-12 et R515-31-1 à R515-31-7 relatifs aux installations susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publique ;
- Vu** les articles R512-66-1 et R512-66-2 relatifs aux conditions de cessation d'activité des installations soumises à déclaration ;
- Vu** le récépissé de déclaration initial n°230 du 10/11/76 délivré à ESSO Antilles-Guyane pour l'exploitation d'une station de distribution de carburant dans la zone dite de Corniche sur la commune de Fort-de-France, modifié par le récépissé de déclaration n°8890 du 02/12/96 ;
- Vu** Le rapport du bureau d'études GEODE SOLEN du 23/02/05 et référencé BHE/04DOS169/01/12/2005 intitulé « Diagnostic des sols – volet A » ;
- Vu** Le rapport du bureau d'études GEODE SOLEN du 18/10/05 et référencé BHE/04DOS169-2 intitulé « Diagnostic des sols et eaux – ESR - volet B » ;
- Vu** Le rapport du bureau d'études GEODE SOLEN du 29/09/06 et référencé 06DOS113_POL/NP intitulé « Evaluation Simplifiée des Risques - ESR » ;
- Vu** le rapport de suivi de l'excavation des cuves et des équipements pétroliers référencé RCA00217 et réalisé par le bureau d'études BURGEAP en date du 02/02/07 ;
- Vu** le dossier de cessation d'activité référencé RCA00261a en date du 20/11/08, réalisé par le bureau d'études BURGEAP et remis par l'exploitant ;
- Vu** le rapport de diagnostic de pollution du sous-sol niveau 1 en date du 25/06/09, référencé RCA00471 et réalisé par le bureau d'études BURGEAP ;

- Vu** le rapport de synthèse comparative des études environnementales et historiques du site référencé RCA03258-02, en date du 26/02/14 et réalisé par le bureau d'études BURGEAP suite à la demande de l'inspection;
 - Vu** le courrier du 30/04/14 de déclaration de rachat par Sol Investments Limited (SOL) de la société exploitante ESSO Antilles Guyane SAS à la date du 30/04/14 valant changement de dénomination sociale de l'exploitant ;
 - Vu** le rapport de visite de l'inspection des installations classées référencé ENV14-0358 en date du 09/05/14 ;
 - Vu** le procès-verbal de récolement de l'inspection des installations classées référencé ENV14-0359 en date du 09/05/14 ;
 - Vu** les courriers de consultation sur le projet d'arrêté référencés ENV14-0391, ENV14-0392 et ENV14-0393 en date du 13/05/14 adressés respectivement à l'exploitant, au maire de Fort-de-France et à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fort-de-France (SEMAFF) en tant que propriétaire des parcelles cadastrales susvisées ;
 - Vu** le courrier de réponse de l'exploitant en date du 30/06/14 référencé CPB2014-012 sur le projet ;
 - Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Fort-de-France du 15/07/14 approuvant le projet d'institution de servitudes d'utilité publique sur les parcelles BD 249 et 250 ;
 - Vu** l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques lors de sa séance du 23/09/14,
-
- Considérant** que les résultats des études susmentionnées font état de l'existence d'une pollution historique des sols et des eaux souterraines au droit de l'ensemble de la zone dite de Corniche, dont les parcelles susmentionnées, aux hydrocarbures ainsi qu'au plomb ;
 - Considérant** que les résultats montrent également que ces impacts ne sont pas directement imputables à l'ancienne station-service ESSO PBL#11790 mais peuvent également avoir été générés par d'autres établissements existants ou ayant existé sur la zone de Corniche ;
 - Considérant** que l'exploitant a répondu aux exigences définies par l'article R512-66-1 du Code précité relatif à la cessation d'activité des installations soumises à déclaration ;
 - Considérant** qu'il convient de prescrire l'institution de servitudes d'utilité publique afin de garantir la compatibilité des usages futurs du site avec l'état des sols par le biais notamment de la réalisation de travaux ou d'études préalables ;
 - Considérant** que la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fort de France (SEMAFF) est l'unique propriétaire des deux parcelles cadastrales, et que la surface cumulée de ces parcelles est limitée, et donc qu'en application de l'article L515-12 3^{ème} alinéa du Code précité, il peut être substitué à la procédure d'enquête publique prévue par l'article L515-9 une simple consultation du propriétaire, de l'exploitant et du maire, et que cette consultation a été réalisée ;
 - Considérant** qu'en l'absence de réponse écrite de la SEMAFF au préfet sur le projet d'arrêté dans le délai prévu de trois mois, l'avis de la SEMAFF est réputé favorable en application des dispositions de l'article R515-31-5 du Code susvisé ;
- Sur** proposition du secrétaire général de la préfecture de la Martinique,

ARRÊTÉ

Article 1^{er} - Définition

En référence à l'article L515-12 du Code de l'environnement, sont instituées des servitudes sur les parcelles cadastrales référencées section BD numéros 249 et 250 d'une surface respective de 312m² et 593m² sur la commune de FORT DE FRANCE, et appartenant à la SEMAFF, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fort-de-France sise au n°109 rue Ernest DEPROGE, 97200 FORT DE FRANCE et représentée par Monsieur Johnny HAJJAR, en qualité de président de ladite société.

Article 2 – Portée des servitudes

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont destinées à assurer la protection des personnes et de l'environnement en cas d'occupation des terrains à des fins d'activités tertiaires ou d'habitation

- en restreignant l'usage du sol et des eaux souterraines et en imposant des contraintes techniques ;
- en imposant la conservation de la mémoire du passif industriel du site.

Article 3 – Servitudes d'accès

Le propriétaire des terrains doit respecter les limitations portées par le présent arrêté à l'utilisation des sols et du sous-sol, et assurer l'intégrité des aménagements réalisés ou à réaliser dans le cadre de la réhabilitation ainsi que les accès à ceux-ci.

Le propriétaire est tenu d'assurer, en toutes circonstances, aux représentants des autorités compétentes ou aux personnes mandatées par celles-ci, l'accès aux parcelles concernées par l'exécution des opérations fixées par le présent arrêté ou par le contrôle de leur exécution.

Article 4 – Interdictions en l'état et prescriptions techniques particulières

Les usages suivants sont interdits:

- les bâtiments scolaires, para-scolaires ou établissements susceptibles d'accueillir de jeunes enfants ;
- les bâtiments avec sous-sol ;
- les cultures de végétaux consommables et notamment agricoles, potagères ou maraîchères ;
- toute utilisation des eaux souterraines au droit du site ;
- tout forage pour usage des eaux souterraines.

Article 5 – Précautions pour les tiers intervenant sur le site

Compte-tenu de la présence identifiée de polluants dans les sols au droit des parcelles concernées, la réalisation de travaux n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène et sécurité adapté pour la protection de la santé des travailleurs et des employés au cours des travaux.

Notamment, le personnel d'entretien éventuel, et de manière générale toute personne amenée à réaliser des travaux susceptibles de toucher les sols, y compris lors d'excavation et de forage, doit être sensibilisé aux règles de préservation des sols et du sous-sol.

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, à condition qu'ils ne soient pas pollués et après l'accord préalable de l'inspection des installations classées. À défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté dans les filières autorisées, après information préalable de l'inspection des installations classées.

Article 6 – Modification d'usages 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, nécessite la réalisation, au préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques garantissant la compatibilité des usages projetés avec les niveaux de risque sanitaires calculés, conformément à la méthodologie en vigueur. Si nécessaire, la révision des présentes servitudes pourra être menée par le Préfet de la Martinique, après instruction du dossier par l'inspection des installations classées.

Article 7 – Levée des servitudes

Les présentes servitudes ne pourront être modifiées ou levées qu'en cas de suppression des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après accord préalable du Préfet de la Martinique.

Article 8 – Obligations d'information

Tous travaux visés à l'article 6 et projetés sur le sol ou le sous-sol dans la zone de servitudes, quel que soit l'usage prévu, doivent être portés à la connaissance du Préfet de la Martinique, ainsi qu'aux services de l'inspection des installations classées préalablement à leur réalisation, avec un préavis de deux mois.

Toute transaction immobilière, totale ou partielle, doit être déclarée à monsieur le préfet de la Martinique. Le futur acquéreur doit être informé dans les conditions de l'article L514-20 du code de l'environnement, du passif industriel des parcelles concernées.

Chaque propriétaire s'engage à dénoncer à tout ayant droit, notamment en cas de cession ou de mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie de la zone concernée, les servitudes dont elle est grevée, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en lieu et place.

Article 9 – Publication et enregistrement des servitudes

Les servitudes sont annexées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fort-de-France dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles seront également publiées au registre des hypothèques aux frais de l'exploitant et dans les conditions prévues par l'article 10.

Article 10 – Information des tiers

La société SOL Antilles-Guyane S.A.S (anciennement dénommée ESSO Antilles Guyane S.A.S) fait réaliser à ses frais, en vertu de l'article R515-31-7 du Code précité, une publicité foncière du présent arrêté au registre des hypothèques auprès des services de la Direction Régionales des Finances Publiques (DRFIP) de la Martinique, et ce sous un délai de six mois à compter de la date de notification du présent acte. Elle adressera aux services de l'inspection des installations classées les justificatifs afférents au respect de la présente disposition.

Une copie du présent arrêté sera disponible en mairie de Fort-de-France et pourra y être consultée par tout intéressé qui en fera la demande. La SEMAFF, propriétaire des parcelles visées à l'article 1er, sera destinataire du présent arrêté.

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 instituées par 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 obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

Article 11 – Délais et voies de recours

Conformément aux dispositions de l'article L514-6 du code de l'environnement le présent arrêté peut être déféré au Tribunal Administratif de Fort-de-France :

- par l'exploitant, dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de l'arrêté ;
- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs regroupements, dans un délai de quatre ans à compter de la publication ou de l'affichage dudit acte.

Article 12 – Exécution et ampliation

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Martinique, monsieur le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique, monsieur le directeur des finances publiques de la Martinique et monsieur le maire de Fort-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera également adressée à monsieur le président de la SEMAFF.

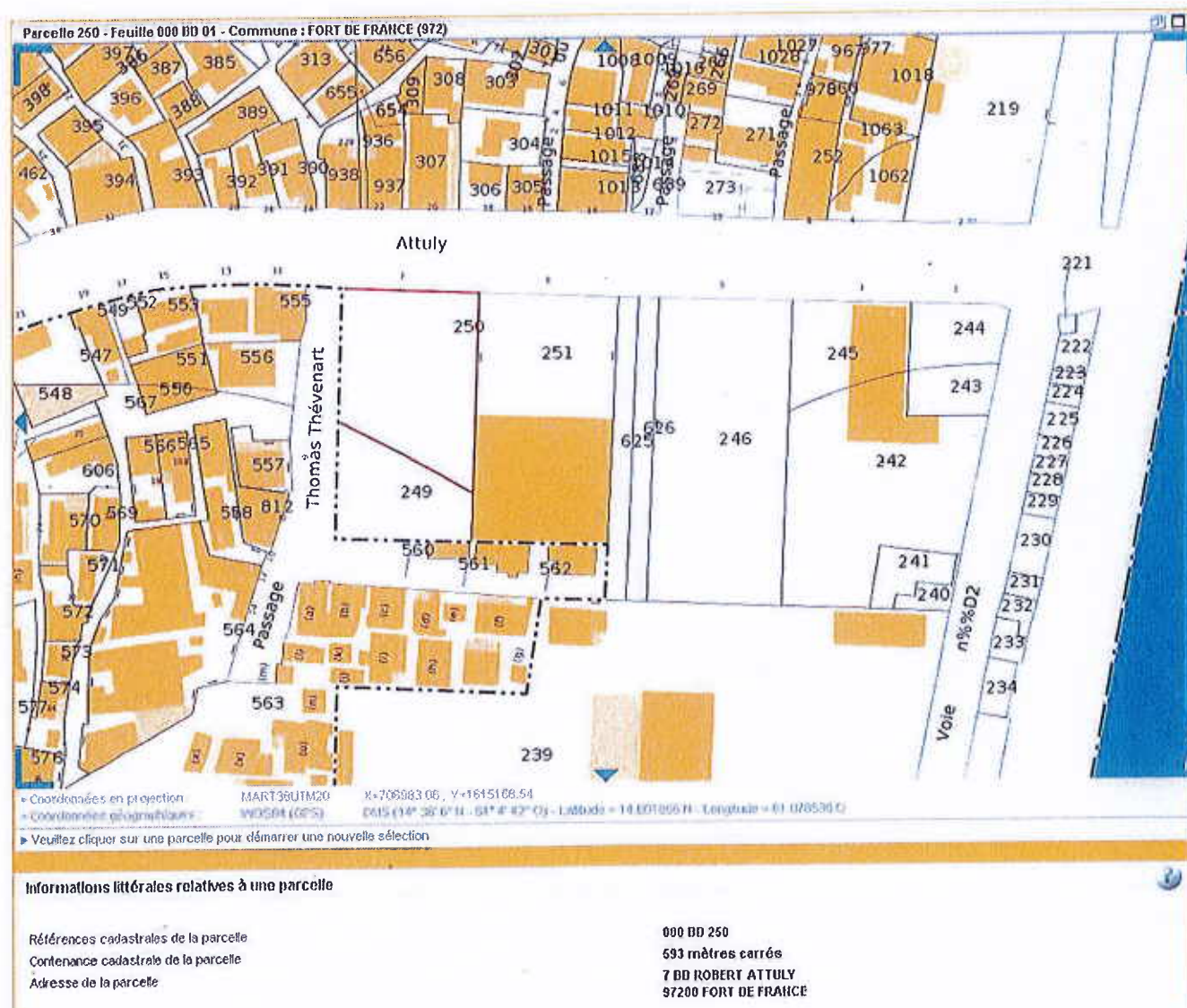
Fort-de-France, le 6 OCT. 2014
Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général de la Préfecture
de la Région Martinique

Philippe MAFFRE

[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.]

IN RE: [illegible]
[illegible]
[illegible]

ANNEXE I sur II - plan cadastral des parcelles BD 249 et BD 250



ANNEXE II sur II - listing et résumé des études environnementales réalisées

Liste des études environnementales réalisées sur l'ancien site ESSO Corniche

Date	Événement	Références	Document(s)
23/02/05	Diagnostic des sols volet A	BHE/04DOS169/01/12/2005	Rapport GEODE
18/10/05	Diagnostic sols et eaux – ESR – volet B	BHE/04DOS169-2	Rapport GEODE
29/09/06	Evaluation Simplifiée des Risques – ESR	06DOS113_POL/NP	Rapport GEODE
02/07/07	suivi de l'excavation des cuves et des équipements pétroliers de la station service de Corniche	RCA00217 – CCAZ070358	Rapport BURGEAP
20/11/08	Rapport – dossier de cessation d'activité	RCA00261a	Rapport BURGEAP
25/06/09	Diagnostic de pollution du sous-sol niveau 1	RCA00471 – CCAZ090562	Rapport BURGEAP
23/12/09	Courrier demande compléments	ENV09-791	Courrier DRIRE à ESSO
29/01/10	Clarification des études	CLP – 2010-17	Courrier ESSO à DRIRE
23/03/10	ESSO Corniche	CLP – 2010-041	Courrier ESSO à SEMAFF
31/03/10	Courrier ESSO – avancement des études	CLP – 048 – 2010	Courrier ESSO à DRIRE
26/02/14	Synthèse comparative des diagnostics environnementaux du milieu souterrain menés par BURGEAP et GEODE	RCA03258-02	Rapport BURGEAP
13/03/14	Courrier ESSO – synthèse historique et comparative des diagnostics menés sur les site	CPB2014-006	Courrier ESSO

Résumé non-technique des documents précités

C'est en 1946 que la première station-service a ouvert sur les parcelles concernées, sous l'enseigne STEMCO. En 1976 la société ESSO Antilles-Guyane a repris l'exploitation, jusqu'à la fermeture définitive du site au 31 décembre 2005. Le site avait fait l'objet d'une déclaration ICPE en préfecture dont le dernier récépissé de déclaration date de 1996.

En mai 2007 l'exploitant a mandaté BURGEAP pour le suivi environnemental des travaux d'excavation des équipements pétroliers. Les analyses réalisées en fonds et en bordure de fouille n'ont pas montré de pollution des sols au droit des trois cuves exploitées. Puis l'exploitant a fourni en novembre 2008 un mémoire de cessation d'activité, en conformité avec les dispositions réglementaires applicables.

En parallèle de ces études menées par l'exploitant, la SEMAFF susmentionnée, dans le cadre d'un projet de réhabilitation du quartier de la Pointe Simon, a fait réaliser en 2005 par le bureau d'études GEODE un autre diagnostic des abords du site. Ce dernier a confirmé les études réalisées par l'exploitant, dans la mesure où un impact global des sols au plomb et au chrome a été identifié (paramètres non retenus par BURGEAP), ainsi qu'un impact aux hydrocarbures totaux, mais pas au droit de la station-service. Le rapport conclue « Il faut également constater que les valeurs les plus élevées de pollution ne se situent pas sous la station-service, et qu'on ne trouve pas de trace de pollution par des composés volatils. Cela témoigne d'une pollution ancienne, qui a migré vers l'aval (hydraulique, ndr). Ce résultat apparaît comme prévisible, puisque ESSO a procédé voici quelques années au remplacement des anciennes cuves de la station par de nouvelles cuves munies d'une double enveloppe avec témoin de fuite, et qu'aucune anomalie n'a été détectée depuis leur mise en service ».

En 2006, la SEMAFF mandate à nouveau GEODE pour la réalisation d'une Etude Simplifiée des Risques comprenant une analyse complète des sols et des eaux souterraines sur l'ensemble du quartier, ainsi qu'une évaluation des risques sanitaires associés. Cette nouvelle étude confirme la présence d'un impact aux métaux sur l'ensemble de la zone (plomb, nickel, chrome et arsenic), ainsi qu'un impact non homogène aux hydrocarbures totaux. Il est à noter que le pic de pollution aux hydrocarbures identifiée est situé au sud est de la station-service, c'est à dire à la fois en aval hydraulique de la station service, et à proximité d'autres sources de pollution potentielles (garages automobiles Ford et Vautor).

Après plusieurs échanges de courriers entre ESSO, la DRIRE et la SEMAFF ayant eu lieu entre 2009 et 2011, puis suite à une demande formalisée de l'inspection, l'exploitant a fait réaliser en 2014 une nouvelle étude comparative visant à synthétiser l'ensemble des résultats en vue de la clôture définitive de ce dossier du point de vue ICPE. En effet, ESSO n'exploite désormais plus le site depuis 2005, mais ne possède également plus la maîtrise foncière des parcelles concernées, dans la mesure où l'expropriation par la SEMAFF a été réalisée.

Enfin, dans l'attente de la réalisation d'un projet global de réaménagement, les riverains se sont approprié le terrain en friche, qui est désormais aussi bien utilisé comme parking que comme atelier de réparation de voitures à ciel ouvert.

L'analyse des documents constitutifs du dossier montre

- que les équipements liés à l'exploitation ont bien été démantelés et retirés, supprimant ainsi les risques d'incendie et d'explosion, et qu'aucun produit dangereux ou déchet ne subsiste sur le site;
- que les impacts identifiés en hydrocarbures sur l'ensemble du quartier ne peuvent être avec certitude attribués à l'ancienne station-service, dans la mesure où d'autres établissements voisins susceptibles d'en être la source ont été identifiés, et que les analyses réalisées lors du retrait des équipements n'ont rien montré ;
- que les impacts aux métaux lourds ne peuvent non plus être attribués à l'ancienne ICPE car ils sont présents de manière homogène sur l'ensemble du quartier;
- qu'il convient compte-tenu des éléments précités de restreindre les usages ultérieurs possibles du terrain par le biais de l'institution de servitudes d'utilité publique.