Préfecture de la Charente

16-2024-08-28-00005

Arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême

PRÉFET
DE LA
CHARENTE
Liberté
Égalité
Fraternité

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
instituant des servitudes d'utilité publique du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême

Le préfet de la Charente
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L. 515-12, R. 515-31-1 à R. 515-31-7 ;

VU la concession attribuée à la société Compagnie d'Éclairage et de Chauffage par le Gaz par la Ville d'Angoulême le 1er janvier 1885, qui sera intégrée à GDF le 21 mai 1946, et autorisant la société ENGIE à exploiter une usine à gaz sur la commune d'Angoulême ;

VU l'arrêté préfectoral du 8 février 2022 relatif à la surveillance des eaux souterraines ;

VU l'arrêté préfectoral du 8 février 2022 définissant les conditions de réhabilitation, de surveillance et de gestion du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême par la société SPEED REHAB par substitution ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 août 2024 donnant délégation de signature à M. Jean-Charles JOBART, secrétaire général de la préfecture de la Charente ;

VU la demande d'accord préalable et le dossier de substitution du 3 novembre 2021 déposés par la société SPEED REHAB en préfecture de la Charente, en vue de se substituer à l'ancien exploitant ENGIE pour réaliser les travaux de réhabilitation du site ainsi que pour les mesures de surveillance et de gestion des pollutions dues aux activités exercées sur l'emprise de l'usine située 9 rue de Bordeaux sur la commune d'Angoulême ;

VU le diagnostic environnemental annexé au dossier de substitution susvisé ;

VU le plan de gestion réalisé par le bureau d'étude spécialisé EODD (version du 30 janvier 2022) pour le compte de la société SPEED REHAB ;

VU le dossier de demande de constitution de servitudes d'utilités publiques du 4 mai 2023 référencé 200101.41-RN003/Est ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées du 26 août 2024 ;

VU l'absence d'avis du conseil municipal de la commune d'Angoulême ;

VU que la société Speed Rehab est également propriétaire des bâtiments et des terrains visés par la servitude et a déposé le dossier de demande constitution de servitudes d'utilité publiques ;

7-9, rue de la préfecture
CS 92301 – 16023 ANGOULÊME Cedex
Tél. : 05.45.97.61.00
www.charente.gouv.fr

CONSIDÉRANT que les zones polluées recensées ont été traitées conformément au plan de gestion ;

CONSIDÉRANT que le plan de gestion adossé à l'analyse de risques résiduels mise à jour fait état de la nécessité de mettre en place des restrictions d'usage visant à garantir la compatibilité du site avec son nouvel usage, et la proposition de restriction d'usages contenue dans le dossier de constitution de servitudes d'utilité publiques susvisé ;

CONSIDÉRANT que les restrictions d'usage proposées sont conformes à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 8 février 2022 susvisé, et plus précisément prévoient :

- l'interdiction d'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles au sens de la circulaire du 8 février 2007 (crèche, école maternelle, primaire, collège/lycée, établissement d'accueil des enfants handicapés) ;
- l'interdiction d'implanter des arbres fruitiers/ à baies en pleine terre ;
- l'interdiction d'utilisation des eaux souterraines au droit du site à des fins autres que les prélèvements pour les analyses de suivi de leur qualité ;
- l'interdiction de la réutilisation sous les nouveaux bâtis, des terres excavées entre 0 et 1 m pour atteindre le PPC1-4 ;
- l'installation des canalisations d'amenée d'eau potable dans des matériaux d'apport sains ou en matériaux non perméables et non poreux ;
- la couverture systématique des sols (dalle béton, enrobé avec couche de forme sur 19 cm ou apport de terre saine sur une épaisseur de 30 cm compactée) et mise en place d'un grillage avertisseur ou tout autre dispositif équivalent) afin de délimiter la terre saine et les terres polluées subsistantes ;
- un taux de renouvellement d'air de 0,5 vol/h au sein du sous-sol actuel des bâtiments A/B et du rez-de-chaussée des bâtiments neufs projetés.

CONSIDÉRANT qu'un usage de résidence sénior est assimilable à un usage de logement et ne relève pas d'un usage d'accueil de populations sensibles tel que défini à l'article D.556-1-A du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que les servitudes prescrites dans le présent arrêté sont nécessaires pour préserver les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Charente,

ARRÊTE

Article 1er :

Sur le territoire de la commune d'Angoulême, des servitudes d'utilité publique sont instaurées sur les parcelles suivantes :

Section	Parcelle
AP	1002
AP	668
AP	315

L'article 2 précise l'énoncé de chacune des servitudes d'utilité publique.

Les documents suivants sont joints :

- plan d'implantation et de localisation
- plan cadastral
- plan de zonage pour les SUP
- localisation des prélèvements de bords et fonds de fouille
- localisation du réseau piézométrique du site
- schéma conceptuel actualisé

L'utilisation du site, et notamment les modalités d'édification de nouvelles constructions ou de démolition des constructions existantes devra toujours être compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe.

Article 2 :

1. Usage des terrains

Prescription 1.1 : aménagement du site et définition du changement d'usage

Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 1 - zone 1, et toutes zones

Les terrains mentionnés à l'article 1 ont été placés dans un état permettant un usage mixte (logements, commerces, résidence senior, maison médicale, résidence étudiante, foyers de jeunes actifs), comprenant :

- en plateforme haute, l'aménagement d'un parc de stationnement extérieur ;
- en plateforme basse :
  - la réhabilitation des bâtiments A-B existants pour des usages mixtes de logements et commerces. À noter que le bâtiment B dispose d'un niveau de sous-sol ;
  - la construction d'une résidence senior (3 bâtiments), d'une maison médicale, d'une résidence étudiante, d'un foyer de jeunes actifs et de commerces. Tous ces bâtiments ne disposeront pas de sous-sol ;
  - Les voiries et les espaces extérieurs sont recouverts ;
  - À noter que le projet d'aménagement ne prévoit pas de jardins potagers en pleine terre, uniquement des espaces verts d'ornement.

Cet usage correspond à un usage mixte, comportant un usage tertiaire et résidentiel tels que définis à l'article D. 556-1 A du code de l'environnement, respectivement alinéas 2 et 3.

Les zones définies dans les présentes servitudes sont les suivantes et sont reprises en annexe du présent arrêté :

- zone 1 : emprise globale du site
- zone 2 : piézomètres constituant le réseau de surveillance piézométrique
- zone 3 : réseaux enterrés actifs (transport de gaz et d'électricité)
- zone 4 : mur de soutènement

Les projets d'aménagement qui modifient les hypothèses utilisées pour l'établissement du schéma conceptuel (vecteurs de transfert, cibles, voies d'exposition) ou les paramètres d'entrée de l'analyse des risques résiduels sont des changements d'usage qui doivent respecter les dispositions de la prescription 1.2. Le changement d'usage est également défini à l'article R. 556-1-B du code de l'environnement. Notamment, les analyses de risques associées aux 3 bâtiments sans sous-sol construits pour un usage de résidence senior, d'une maison médicale, d'une résidence étudiante, d'un foyer de jeunes actifs et de commerces, ont comme hypothèses d'exposition des temps limités sur l'usage résidentiel (10 ans pour une résidence senior, 5 ans pour les logements

étudiants). Si le temps d'exposition est revu à la hausse (usage résidentiel permanent et non pas limité à quelques années), la modification des hypothèses de l'analyse des risques résiduels en découlant constituera un changement d'usage tel que défini à l'article R.556-1-B du code de l'environnement.

Prescription 1.2 : modalités de modification d'usage

Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 1 et 7 (zones 1, 2 et 4)

Toute modification de l'usage, tel que défini à l'article R. 556-1-B du code de l'environnement de ce site est subordonnée à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne qui en est à l'origine, d'études et de mesures permettant de justifier que le risque résiduel est compatible avec le nouvel usage prévu.

Prescription 1.3 : permis de construire ou d'aménager

Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 1 (zones 1, 2 et 4)

Le cas échéant, le pétitionnaire joint à sa demande de permis de construire ou d'aménager :

– un document justifiant que le projet ne constitue pas un changement d'usage tel que défini à l'article R. 556-1-B du code de l'environnement,

– ou, dans le cas d'un changement d'usage, une attestation d'un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent justifiant que l'état des sols est compatible avec le nouvel usage projeté, selon les modalités de l'article L. 556-1 du code de l'environnement.

Prescription 1.4 : conditions de suppression des servitudes d'utilité publiques

Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 8 (zones 1, 2 et 4)

Dans le cas où une servitude d'utilité publique deviendrait sans objet, celle-ci pourra être supprimée à la demande du maire, du propriétaire du terrain ou à l'initiative des services de l'État. Dans le cas où la demande est faite par le maire ou le propriétaire, cette demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

Prescription 1.5 : Maintien des réseaux enterrés actifs des concessionnaires ENEDIS et GrDF – Zone 3

Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 6 zone 1 et 13 zone 4

En cas de travaux de terrassement, toutes les dispositions seront prises par l'entreprise en charge des opérations pour garantir l'intégrité du réseau électrique haute tension et du réseau gaz (servitudes concessionnaires) qui circulent enterrés, dans le sous-sol du site (terrasse haute et basse), en terrasse haute et basse.

2. Aménagements et dispositions constructives

Prescription 2.1 : Dispositions constructives

Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 6 zone 1 et 13 zone 4

Les dispositions constructives prises en compte comme hypothèses dans le cadre de l'analyse de risques résiduels sont respectées. Elles concernent notamment :

- La création de tout nouveau bâtiment ou le réaménagement des bâtiments existants devra intégrer des mesures constructives adaptées visant à éviter l'intrusion des gaz des sols vers l'air intérieur des bâtiments, y compris de façon passive, et exclure toute voie préférentielle via les structures ou les réseaux enterrés.

- le taux de renouvellement d'air minimal de 0,3 vol/h au sein de sous-sol des bâtiments A/B et du rez-de-chaussée des bâtiments neufs projetés. L'efficacité de la ventilation est vérifiée après construction.

- Maintien de l'intégrité du mur de soutènement taluté en bordure sud du site (Secteur de la terrasse haute) – Zone 4 : Les propriétaires et exploitants du site devront maintenir en l'état le mur de soutènement taluté présent en bordure sud du terrain, de façon à garantir son intégrité fonctionnelle. En cas de nécessité de travaux sur cet ouvrage, ils devront assurer la mise en place de dispositions techniques compensatoires permettant de garantir la stabilité du mur et des terrains qu'il retient.
Les dispositions constructives ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 2.2 : Aménagements de jardin
Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 5 - zone 1

L'aménagement de jardins potagers est interdit, sauf à éviter le contact entre les végétaux et les pollutions résiduelles ou à remplacer les pollutions résiduelles par des matériaux sains. Dans ce cadre, et afin de marquer l'interface terrains impactés/terrains d'apports sains, un grillage avertisseur ou un géotextile devra être posé. Toutes les mesures prises devront être pérennes dans l'espace et le temps.

La plantation d'arbres fruitiers ou à baie est interdite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 2.3 : Eaux pluviales / Zones d'infiltration
La réalisation d'ouvrage d'infiltration dans des sols pollués est interdite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2).

Prescription 2.4 : Canalisations d'eaux potables
Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 6 zones 1 et 4

L'aménageur prend des dispositions nécessaires pour garantir l'étanchéité de toute canalisation d'eau potable vis-à-vis des pollutions résiduelles.

Toute nouvelle canalisation d'adduction d'eau potable devra soit être constituée de matériaux imperméables aux vapeurs de substances organiques (acier, fonte), soit être mise en place dans des matériaux d'apports sains (matériaux neufs issus de carrières).

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 2.5 : Maintien en l'état de toutes les dispositions prises pour le recouvrement d'un site
Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 6 zones 1 et 4

Les couvertures présentes sur le site (type enrobé, béton ou terres végétales de 30 cm constatées après compactage, géomembrane) sont maintenues en l'état ou, le cas échéant, remplacées par une couverture équivalente (béton, construction, voirie,..). Elles sont reconstituées en cas de travaux affectant leur intégrité.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

3. Travaux

Prescription 3.1 : Réalisation de travaux
Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 3 – zone 1

Tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol du site, notamment d'affouillement ou d'excavation de terres ou matériaux enterrés, font l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation applicable. Le cas échéant, ils pourront faire l'objet d'un plan de retrait ou de confinement.

Les transferts de déblais de la plateforme haute vers la plateforme basse sont interdits dans le cadre des travaux sur site.

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 inacceptable pour la santé et l'environnement.

Ces travaux n'ont pas pour effet de remobiliser, solubiliser ou faire migrer les polluants notamment vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou dans l'air. Des dispositions sont prises pour protéger la santé des travailleurs par des équipements de protection collective et individuelle adaptés. Tous les sols et matériaux d'excavation non réutilisés sur site devront faire l'objet d'une élimination en filière autorisée.

Les matériaux excavés et entreposés temporairement sur le site sont répartis en tas sensiblement homogènes quant à leur origine, ou leur traitement éventuel futur, ou leur destination finale (évacuation en centre de stockage externe, réutilisation en remblais sur site, ...).

Chaque tas est clairement identifié de façon à prévenir toute erreur dans le devenir des matériaux qui le constituent : traitement, évacuation en centre de stockage extérieur, réutilisation comme remblai sur site notamment.

Toute réutilisation de terres polluées sur site est tracée, les polluants caractérisés (nature, tonnage, teneurs), et localisés sur un plan conservé par le propriétaire.

4. Eaux souterraines et réseau piézométrique

Prescription 4. 1 : Usage des eaux souterraines
Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 4 – zones 1 et 2

Toute utilisation de la nappe pour des besoins alimentaires/l'arrosage des potagers/des usages sanitaires... est proscrite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 4. 2 : Maintien d'accès aux piézomètres
Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 9 – zones 1 et 2

Les ouvrages nécessaires au programme de surveillance des eaux souterraines, notamment ceux figurant au sein de l'annexe au présent arrêté, devront être maintenus en état et facilement accessibles tant qu'il existe une surveillance.

Les propriétaires et locataires des parcelles concernées doivent autoriser l'accès aux piézomètres à la personne responsable de la surveillance des eaux souterraines, à son représentant ou à toute personne mandatée par lui.

Ce réseau comprend 6 ouvrages, dénommés PZ1 à PZ6, implantés actuellement sur la parcelle cadastrale section AP n°1002 constituant l'emprise principale du site aménagé.

Prescription 4. 3 : Modification du réseau de piézomètres
Numéro de prescription dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : 10 – zones 1 et 2

Les ouvrages nécessaires au programme de surveillance des eaux souterraines peuvent être déplacés, au frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine du déplacement et en accord avec le tiers demandeur Speed Rehab. Le cas échéant, les piézomètres non utilisés sont comblés conformément aux règles de l'art, au frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de la modification.

Ces nouveaux emplacements devront permettre une surveillance équivalente et leur position devra être validée par un hydrogéologue indépendant.

Article 3 : information des tiers

En cas de mise à disposition d'un tiers, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie des parcelles visées à l'article 1, le propriétaire s'engage à informer les éventuels occupants sur l'état du site et les restrictions d'usage visées précédemment, en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles visées à l'article 1, à informer le nouvel ayant-droit des restrictions d'usage visées ci-dessus, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place. Les études d'état des sols et des eaux souterraines à l'issue des travaux de réhabilitation et les analyses des risques résiduels associées, sont transmises au nouveau propriétaire.

Article 4 :

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Poitiers. Le délai de recours est de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

Article 5 :

Le présent arrêté est notifié à la société Speed Rehab, aux propriétaires des parcelles, au maire d'Angoulême.

En vue d'assurer l'information des tiers :

- il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Charente ;

- il est annexé aux documents d'urbanisme de la commune d'Angoulême, qui adresse le justificatif associé à la préfecture du département de la Charente ;

- la société Speed Rehab réalise, à ses frais, la publication de l'acte auprès du service de publicité foncière et transmet les justificatifs associés à la préfecture du département du la Charente dans un délai de **3 mois** à compter de la notification du présent arrêté.

Article 6 :

Les servitudes ci-dessus ne pourront être modifiées ou supprimées que dans les conditions prévues à l'article L. 515-12, 5e à 7e alinéas, du Code de l'environnement.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Charente, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

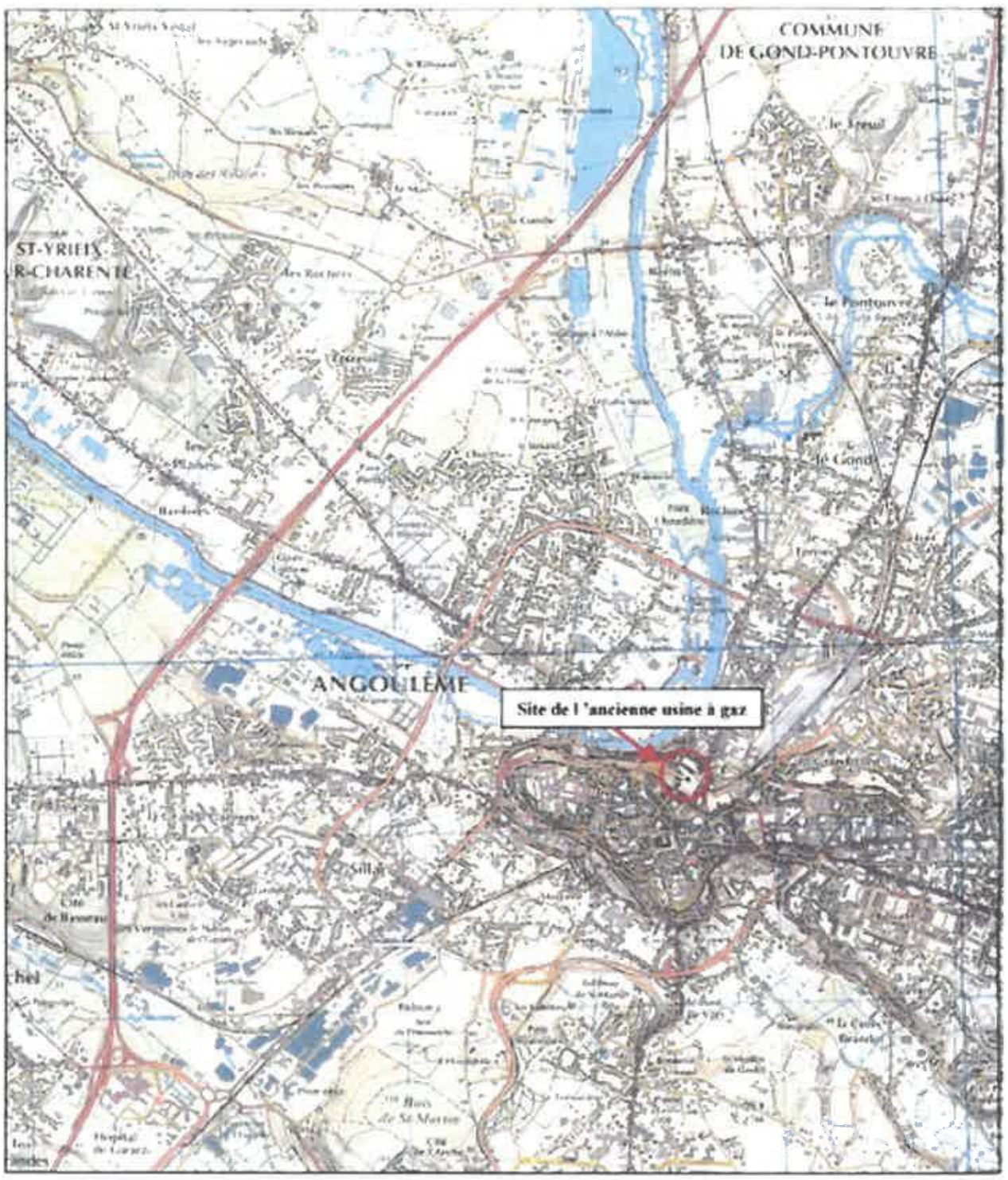
Angoulême, le 28 AOUT 2024

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Jean-Charles JOBART

ANNEXES

Plans d'implantation



Gaz de France

Nord

0 500 m

Plan de situation
de l'ancienne usine à gaz

Ancienne Usine à Gaz d 'Angoulême (16)

Préfecture de la Charente - 16-2024-08-28-00005 - Arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême



Légende

Emprise du site

REFERENCE
1. FOND DE CARTE : Fond cartographique de l'IGN

PROJET
SPEED REHAB 2 - Site d'Angoulême (16)

TITRE
Plan de localisation du site

CONSULTANT	Golder Associates
DATE	17/01/2018
DESSINE	LBO
REVU	GBA

PROJET N° 1786573 — Rév. v2 — Figure 1


Échelle 1 : 2 132
0
50 m

Département :
CHARENTE

Commune :
ANGOULEME

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 27/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

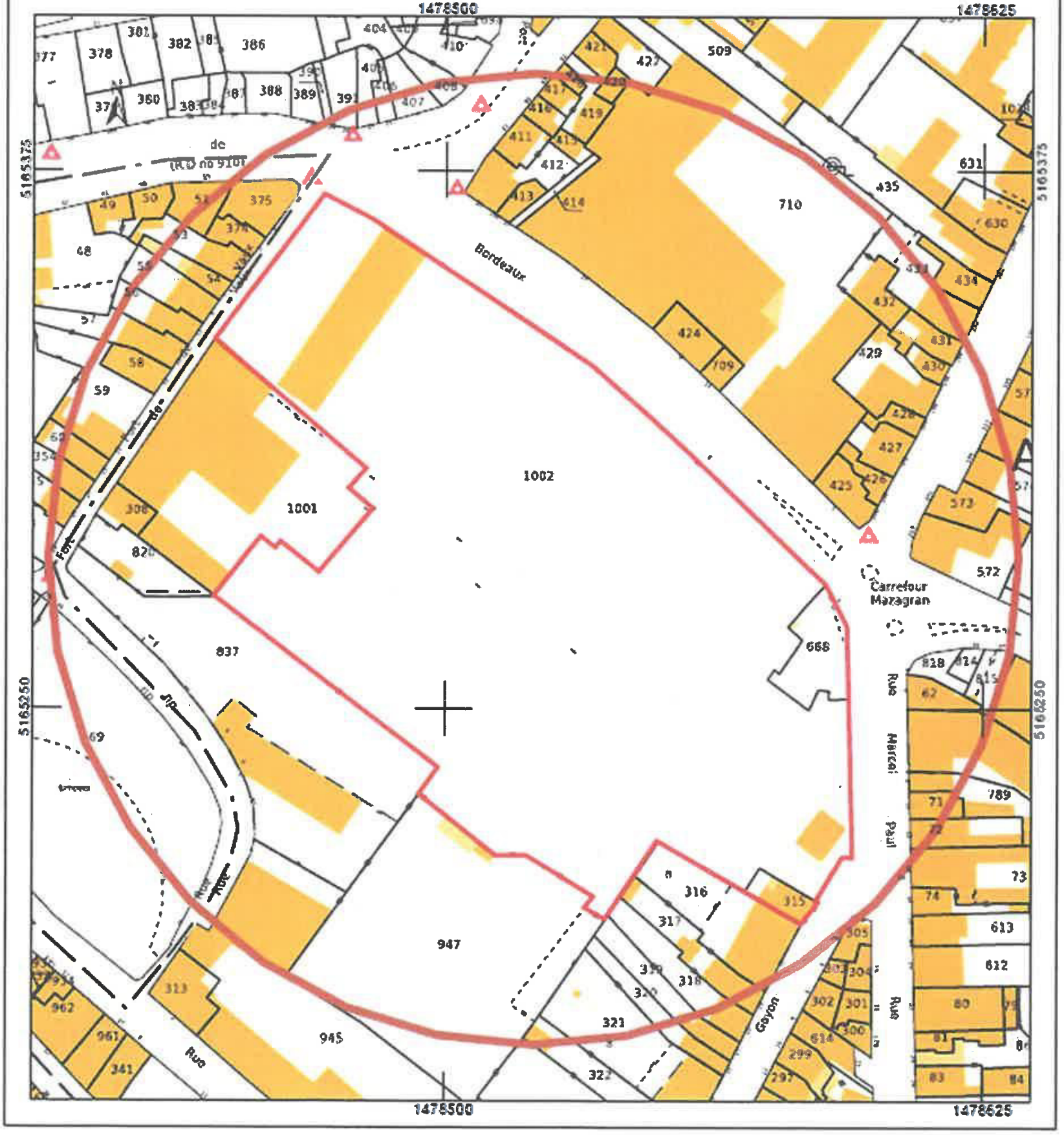
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

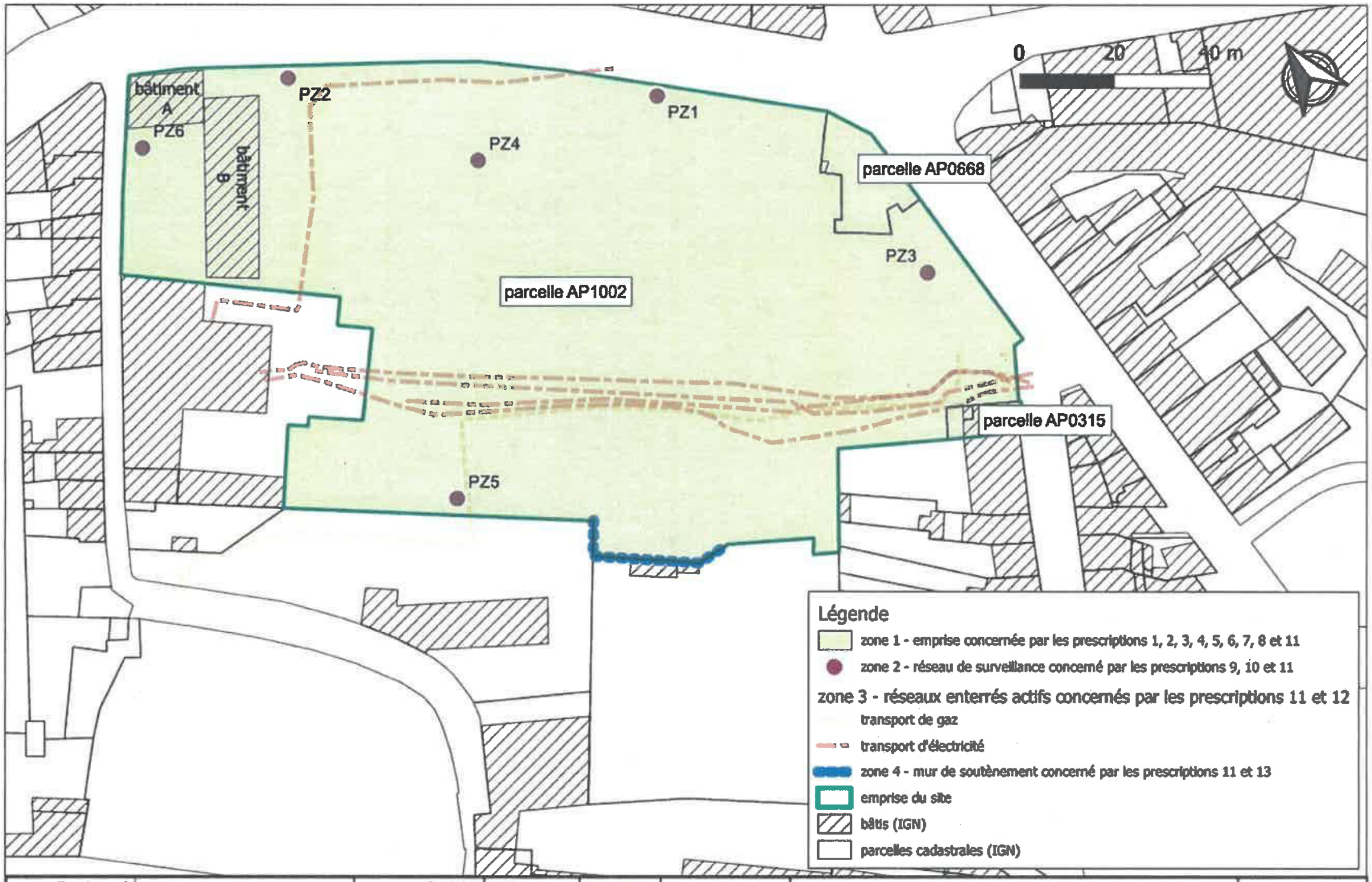
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts fonciers suivant :
PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe 16025
16025 ANGOULEME CEDEX
tél. 0545975700 -fax 0545975861
ptgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Plan de zonage des servitudes d'utilité publiques

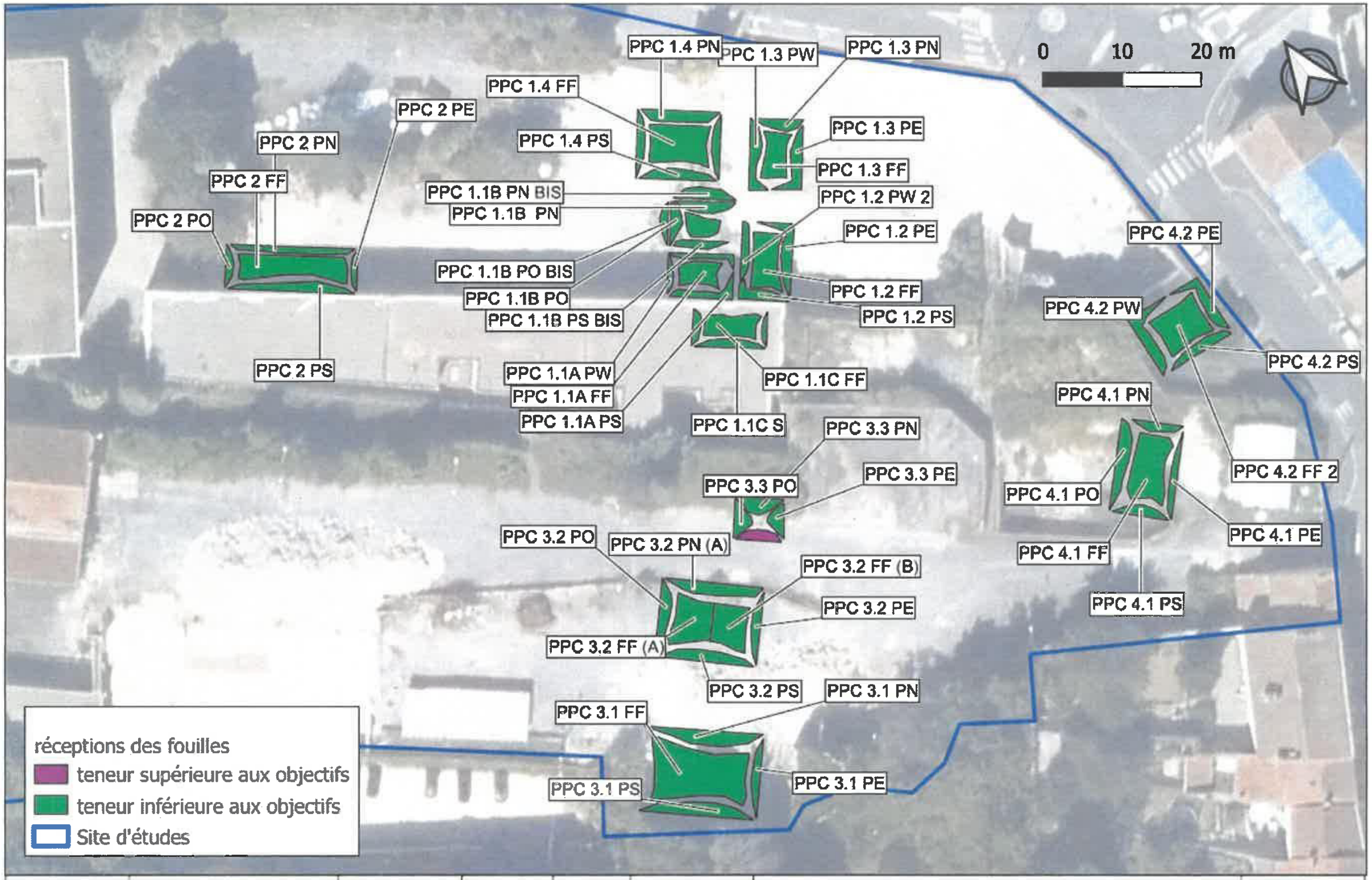


Projet n°	200101.41	Auteur	Lemt	BG	BG Ingénieurs conseils	Titre : Plan des zones concernées par les servitudes échelle 1:1000, système RGF93-Lambert 93 — Annexe 02
Note n°	RN003	Date	09/05/2023			
Client	SPEED REHAB	Version	01			

Préfecture de la Charente - 16-2024-08-28-00005 - Arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême

Préfecture de la Charente - 16-2024-08-28-00005 - Arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême

Localisation des prélèvements de bords et fonds de fouille



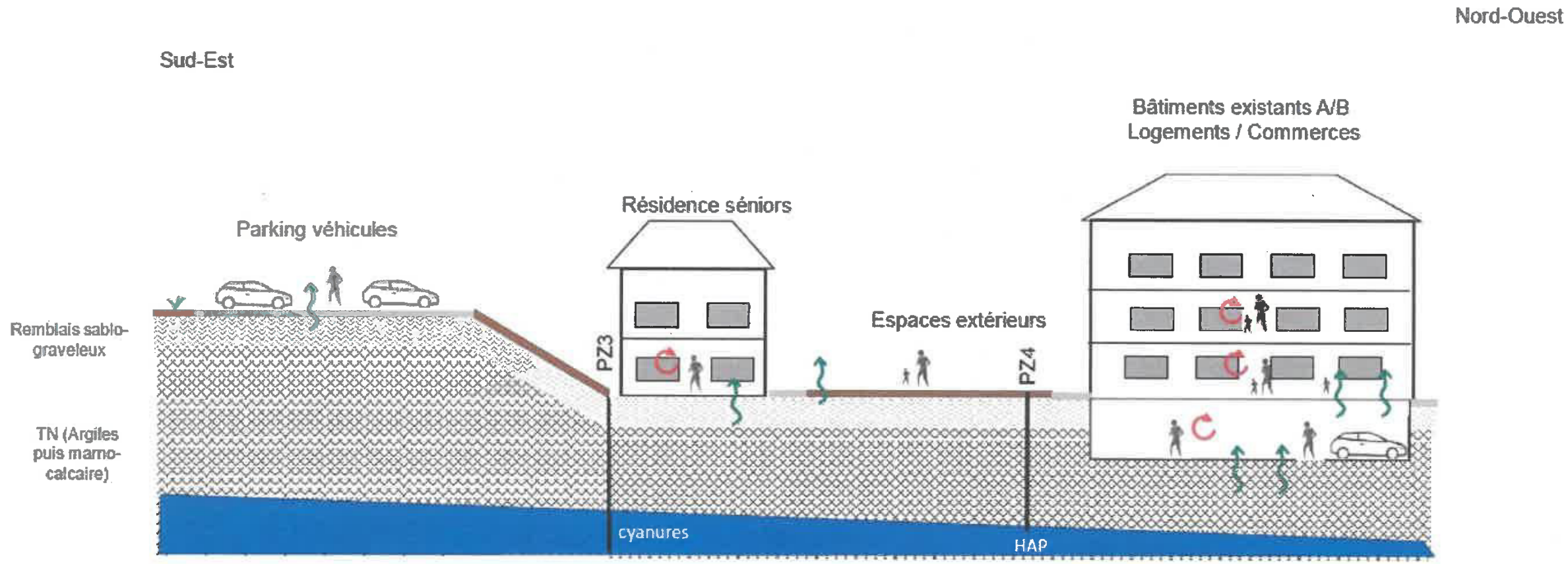
Projet n°	200101.41	Auteur	Lemt	BG	BG Ingénieurs conseils	Titre : localisation des prélèvements de bords et fonds de fouille - site d'ANGOULEME	Figure 07
Note n°	RN001	Date	01/02/2023				
Client	SPEED REHAB	Version	01				

Localisation du réseau piézométrique du site



Projet n°	200101.41	Auteur	Lemt	BG	BG Ingénieurs conseils	Titre : localisation du réseau piézométrique du site	Figure 02
Note n°	RN001	Date	01/02/2023				
Client	SPEED REHAB	Version	01				

Préfecture de la Charente - 16-2024-08-28-00005 - Arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême



Projet No.	200101.41	BG Ingénieurs Conseils SAS 13 rue des Émeraudes 69006 LYON	Schéma conceptuel d'exposition	Figure 10
Version	1			
Date	Janvier 2023			
Dessinateur	PAUD	Steen Rehab Angoulême (16)		
VISA	MCA			

Préfecture de la Charente - 16-2024-08-28-00005 - Arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune d'Angoulême