

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

PROJET d'arrêté préfectoral
relatif à la mise en place de servitudes d'utilité publique pour restriction de l'usage du site
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Ancienne Usine à Gaz de Chartres, Chartres
ICPE n°0010000213

Le Préfet d'Eure-et-Loir,
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment son titre 1^{er} du livre V et les articles R515-24 à R515-31-7 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 126-1 ;

Vu la nomenclature des installations classées ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Hervé JONATHAN, en qualité de Préfet d'Eure-et-Loir à compter du 21 août 2023 ;

Vu l'arrêté ministériel du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 mai 1847 autorisant l'exploitant d'une usine à gaz ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire du 26 octobre 2000 relatif à la remise en état du site ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire du 4 août 2017 portant substitution pour la remise en état du site au profit de la société BF2-CHARTRES ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 juin 2020 portant création de secteurs d'information sur les sols, sur le territoire de la commune de Chartres, et notamment au 14, boulevard Clémenceau, site de l'agence EDF-GDF de Chartres ;

Vu l'arrêté préfectoral n°62-2023 du 4 septembre 2023, portant délégation de signature au profit de M. Yann GERARD, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

Vu la surveillance de la qualité des eaux souterraines menée depuis 2000;

Vu le dossier d'institution des Servitudes d'Utilité Publique sur site référencé n°200101.16.01-RN002-Est version 14 janvier 2022 déposé par la société BF2-CHARTRES ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 9 mai 2022 considérant le dossier de servitudes d'utilité publique recevable et proposant la consultation de la direction départementale des territoires et de l'Agence Régionale de Santé ;

Vu le courrier préfectoral du 14 octobre 2022 demandant à la société BF2-CHARTRES de préciser le statut de la parcelle 276 section BN ;

Vu le dossier de demande de constitution de Servitudes d'Utilité Publique sur site référencé n°200101.16.01-RN002-Est version 28 mars 2023 déposé par la société BF2-CHARTRES indiquant que la parcelle BN276 est en dehors de l'emprise des terrains de l'ancienne usine à gaz ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 11 septembre 2023 considérant la situation de la parcelle BN276 en dehors de l'emprise des terrains de l'ancienne usine à gaz ;

Vu le dossier de demande de constitution de Servitudes d'Utilité Publique sur site référencé n°200101.16.01-RN002-Est version 19 février 2024 déposé par la société BF2-CHARTRES mettant à jour la liste des parcelles cadastrales ;

Vu l'avis des propriétaires des terrains du [date] ;

Vu l'avis du conseil municipal de Chartres du [date] ;

Vu l'avis et les propositions de l'inspection des installations classées du [date] ;

Vu l'avis du [date] du CODERST au cours duquel le demandeur a été entendu ;

Vu la transmission du projet d'arrêté préfectoral complémentaire à l'exploitant pour avis le [date du contradictoire] ;

Vu les observations de l'exploitant par rapport au projet d'arrêté préfectoral complémentaire transmises par courrier du [date] ;

ou

Vu l'absence de transmission d'observations de l'exploitant par rapport au projet d'arrêté préfectoral complémentaire ;

Considérant que sur l'emprise du site de l'ancienne usine à gaz de Chartres des pollutions aux hydrocarbures totaux (19 300 à 24 100 mg/kg), COV (13,1 à 385,05 mg/kg), aux HAP (6 275 à 12 916 mg/kg) et aux cyanures totaux (650 à 2 600 mg/kg), nécessitent un plan de gestion pour rendre compatible le site avec l'usage envisagé ;

Considérant que sur l'emprise du site de l'ancienne usine à gaz de Chartres un plan de gestion permettant un usage de type résidentiel, avec bâtiments de plain-pied et bâtiments avec un niveau de parking en sous-sol, voirie et espaces extérieurs recouverts (dont espace public extérieur) et espaces verts d'ornement a été mis en œuvre ;

Considérant que les sources physiques de pollution concentrée ont été retirées ;

Considérant que les analyses des eaux souterraines menées depuis plusieurs années sur les points de prélèvement montrent la présence de cyanures libres et la présence d'ammonium nécessitant la prise de servitude pour interdire l'usage des eaux souterraines ;

Considérant que la mémoire de l'état des sols nécessite d'être conservée ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

ARRÊTE**Article 1. Institution des servitudes**

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles suivantes de la commune de Chartres, identifiées au cadastre conformément au tableau récapitulatif ci-dessous :

Commune	Ancienne dénomination			Nouvelle dénomination	
	Section	N° Cadastral	Superficie totale (m ²)	Section	N° Cadastral
Chartres	BN	289	372,6	BN	524
	BN	0	0	BN	526
				BN	528
				BN	529
				BN	530
				BN	531
				BN	532
				BN	533
				BN	534
				BN	535
				BN	536
				BN	537
				BN	538
				BN	539
				BN	540
				BN	541
				BN	542
	BN	543			
	BN	547			
	BN	548			
	BN	293	537,2	BN	549
	BN	382	805,8	BN	550
	BN	383	0	BN	551
BN	385	1366,6	BN	552	
			BN	553	
			BN	554	

Le type de servitude est défini à l'article 2 du présent arrêté.

Les parcelles ci-dessus mentionnées, ainsi que les limites des différentes servitudes, figurent sur les plans joints en annexe au présent arrêté.

Article 2. Servitudes à l'usage du terrain

Les contraintes d'urbanisme définies sur les parcelles ci-dessus répertoriées, hors voie publique, sont les suivantes :

Servitude n°1 : Usage du site

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Usage	La réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de CHARTRES a été effectuée	Totalité des parcelles

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
	pour un usage de type résidentiel, avec bâtiments de plain-pied et bâtiments avec un niveau de parking en sous-sol, voirie et espaces extérieurs recouverts (dont espace public extérieur) et espaces verts d'ornement. Ainsi, les terrains du site sont dans un état environnemental permettant d'accueillir un usage de type résidentiel avec espaces verts d'ornement, dans la configuration du projet pris en compte dans l'analyse des risques résiduels, sous réserve de la mise en place des règles suivantes applicables par l'acquéreur et tous propriétaires successifs du terrain concerné. Tout autre usage du site n'est pas autorisé dans la configuration de réhabilitation actuelle. Un changement d'usage ne pourra être envisagé qu'après réalisation des études et travaux éventuels garantissant la compatibilité du site avec le nouvel usage projeté.	concernées

Servitude n°2 : Recouvrement du sol

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Recouvrement du sol	L'ensemble de la surface du site devra être recouvert par des bâtiments, des voiries, des parkings, des espaces minéralisés ou des espaces verts constitués en surface d'une couche de terres saines d'au moins 30 cm d'épaisseur (constatée après compactage) dont la qualité environnementale et la compatibilité avec l'usage des espaces extérieurs aura été vérifiée au préalable.	Totalité des parcelles concernées

Servitude n°3 : Travaux

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Encadrement travaux	Toute intervention ou tous travaux, y compris les interventions mineures, conduisant à une modification du sol et du sous-sol devront être réalisés selon les dispositions suivantes, à la charge du porteur du projet : <ul style="list-style-type: none"> • Tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'analyses préalables en laboratoire. Ces analyses devront 	Totalité des parcelles concernées

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
	<p>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,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des dispositions particulières devront être prises afin d'empêcher tout transfert de pollution dans l'environnement (dispersion de poussières, dispersion de vapeurs) et de protéger la santé des travailleurs par des équipements de protection collective et individuelle adaptés. 	

Servitude n°4 : Usage eaux souterraines

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Usage eaux	Tout pompage et toute utilisation des eaux souterraines, à toute fin, sont interdits, sans limitation de durée, à l'exception de la surveillance des eaux souterraines réalisée pour le compte de BF2-CHARTRES et imposée par les autorités.	Totalité des parcelles concernées

Servitude n°5 : Culture potagère

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Interdiction culture de végétaux	La culture, privée ou commerciale, de végétaux (légumes, fruits) destinés à la consommation humaine est interdite sur l'ensemble du site.	Totalité des parcelles concernées.

Servitude n°6 : Dispositions constructives

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Dispositions constructives	La création de tout nouveau bâtiment ou le réaménagement des bâtiments	Totalité des parcelles

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
	existants devra exclure toute voie préférentielle d'intrusion des gaz des sols vers l'air intérieur des bâtiments, via les structures ou les réseaux enterrés. Les bâtiments devront à minima respecter les caractéristiques standards considérées dans l'analyse des risques résiduels réalisée pour évaluer les risques sanitaires à l'issue des travaux de réhabilitation. 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).	concernées.

Servitude n°7 : Dispositions constructives

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Modification d'usage	Tout projet de modification de l'usage résidentiel avec espaces verts d'ornement tel que visé par la prescription générale n°1 devra, sous la responsabilité de la personne à l'initiative de ce changement d'usage, être précédé d'évaluations quantitatives des risques sanitaires et, le cas échéant, d'investigations complémentaires. Le cas échéant, en fonction des résultats de ces investigations éventuelles et des évaluations des risques sanitaires, les actions de réhabilitation complémentaires et/ou les dispositions constructives nécessaires seront mises en œuvre, aux frais exclusifs et sous la seule responsabilité de la personne à l'initiative du projet de modification, pour s'assurer de la compatibilité des usages projetés avec la situation environnementale du site et de la protection de l'environnement.	Totalité des parcelles concernées.

Servitude n°8 : Servitude

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Modification de la SUP	Dans le cas où une servitude d'utilité publique deviendrait sans objet, celle-ci pourra être supprimée à la demande du maire ou du propriétaire du terrain. Cette demande devra être accompagnée d'un	Totalité des parcelles concernées.

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
	rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.	

Servitude n°9 : Piézomètres

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Accès aux piézomètres	L'accès à l'ensemble des ouvrages du réseau de surveillance des eaux souterraines présents dans l'emprise du site et hors site, devra être assuré à tout moment, aux représentants de l'État et à la société BF2-CHARTRES, ou toute personne mandatée par ceux-ci pour tout contrôle et visite nécessaire dans le cadre de l'obligation de remise en état de l'ancien exploitant. Ce réseau comprend à minima 3 ouvrages, dénommés PZ1, PZ2 et PZ3, implantés sur les parcelles cadastrales section BN n°290 et 383 (ancienne dénomination), section BN n° 541, 528 et 551 (nouvelle dénomination) constituant le site aménagé.	Totalité des parcelles concernées.

Servitude n°10 : Piézomètres

Objet de la servitude	Nature de la servitude	Emprise de la servitude
Etat des piézomètres	Les ouvrages du réseau de surveillance en relation avec la nappe, mentionnés dans la prescription n°9, devront être conservés dans un état permettant leur pleine exploitation et cadénassés.	Totalité des parcelles concernées.

Article 3. Levée des servitudes et changement d'usage

Conformément à l'article L. 556-1 du code de l'environnement et sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du même code, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas

échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département.

En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

Article 4. Obligation d'information aux propriétaires successifs et aux occupants

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 en les obligeant à les respecter. Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à énoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage, en obligeant ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

Article 5. Annexe des servitudes au plan local d'urbanisme

En application de l'article L. 510-10 du Code de l'environnement, les servitudes d'utilité publique définies par le présent arrêté sont annexées aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chartres dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

Article 6. Délais et voies de recours

A – Recours contentieux

La présente décision peut être déférée, selon les dispositions de l'article R.181-50 du code de l'environnement, au Tribunal administratif situé 28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans :

Par le pétitionnaire ou exploitant, dans un délai de deux mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée ;

Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article [L. 181-3](#) du code de l'environnement dans un délai de quatre mois à compter de :

- L'affichage en mairie ;
- La publication de la décision au recueil des actes administratifs du département

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télé recours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

B – Recours administratif

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de 2 mois :

- recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir, Direction de la Citoyenneté - place de la République – 28019 CHARTRES Cedex,

- recours hiérarchique, adressé au ministre chargé des installations classées - Direction générale de la prévention des risques – Tour Pascal A et B Tour Sequoia - 92055 La Défense CEDEX.

L'exercice d'un recours administratif prolonge de deux mois les délais prévus au A 1° et 2° ci-dessus.

Tout recours (excepté le télé recours) doit être adressé en recommandé avec accusé de réception.

Article 7 : Notifications et publicités

L'acte instituant les servitudes sera notifié au maire de Chartres, à l'exploitant et à chacun des propriétaires des terrains et des autres titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit lorsqu'ils sont connus.

Cet acte fera l'objet, en vue de l'information des tiers :

- d'une publication au recueil des actes administratifs du département
- d'une publicité foncière. Les frais afférents à cette publicité sont à la charge de l'exploitant de l'installation classée.
- d'un affichage en mairie.

Une copie de l'arrêté sera déposée à la mairie de Chartres et peut y être consultée ;

Article 8 : Exécution

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – Centre-Val de Loire et Monsieur le Maire de Chartres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CHARTRES, le

Le Préfet,

Annexe 1 : Plan présentant les servitudes Ancienne dénomination cadastrale



Annexe 1 : Plan présentant les servitudes Nouvelle dénomination cadastrale

