



NOTE TECHNIQUE

Demande de dérogation pour la capture, l'enlèvement la destruction, la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées

**Déconstruction et dépollution de l'ancien site de la STAR
11, avenue d'Argenson à Châtelleraut (86 100)**

Op. : 86-16-019-001

Maître d'ouvrage :

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)

107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432

86 011 - POITIERS CEDEX

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Le contexte d'intervention.....	4
2. Le site d'intervention	5
1) La localisation.....	5
2) La situation cadastrale.....	5
3. Le site d'intervention	6
1) Le contexte urbain, architectural et historique.....	6
2) L'historique	6
3) La pollution	7
4. Les ouvrages existants.....	8
5. Le programme des travaux.....	9
1) La destination future	9
2) Les travaux à entreprendre	9
6. La planification	10

Préambule

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il a été créé par décret le 30 juin 2008.

L'EPF NA a vocation à intervenir sur le territoire régional et à accompagner les collectivités de la région dans leurs politiques foncières et leurs projets d'aménagement.

Dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues ;
- Renforcer la cohésion des territoires en favorisant la mixité sociale, le développement de l'emploi et de l'activité économique, la reconversion de friches et le développement agricole ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels, et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

L'établissement intervient en matière de diagnostic foncier, de négociations foncières et d'acquisitions, d'études de préfaisabilité et de portage, afin d'optimiser la réalisation des projets tout en limitant le risque pour les collectivités.

Sa mission de maîtrise foncière consiste à livrer un foncier « prêt à l'emploi », ce qui l'amène à libérer les locaux en réalisant notamment toutes les évictions utiles, et dans certains cas, à procéder à des opérations de requalification comportant notamment la démolition des superstructures et infrastructures d'immeubles à usage industriel, commercial ou d'habitat parfois à l'état de friches ou en état de vétusté occupant des surfaces plus ou moins grandes.

1. Le contexte d'intervention

Seconde ville de la Vienne, installée de part et d'autre du cours d'eau, Châtelleraut, ville centre de la CAPC, regroupe 60% des emplois de son bassin, un poids économique réparti entre ses sites industriels et ses fonctions urbaines. Le tissu économique s'est transformé depuis plusieurs années, avec :

- Le développement au nord et sud des activités de services et de l'appareil commercial ;
- La mutation de l'activité artisanale qui, aujourd'hui, trouve parfois difficilement sa place en milieu urbain.

Ville de tradition manufacturière, puis industrielle, Châtelleraut connaît des difficultés très vives liées à la refondation de son tissu économique dont un tiers est tourné vers l'industrie (aéronautique, automobile...).

Au sein de ce secteur industriel, on compte une douzaine d'établissements de plus de 200 salariés, véritablement structurants pour l'économie du bassin châtelleraudais, mais aussi un tissu important de PME qui ont un rôle majeur en termes de créations d'emplois.

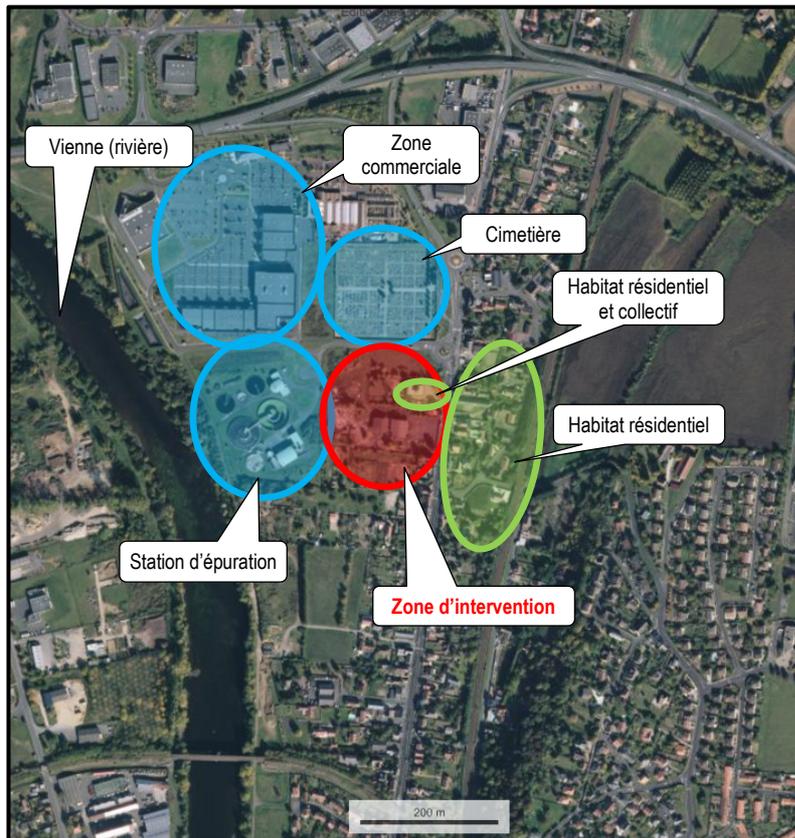
Pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et répondre également aux besoins des entreprises existantes, le renforcement de la structure économique passera notamment par la requalification du tissu existant et l'insertion d'activités non nuisantes dans les secteurs bâtis ou à urbaniser.

Dans ce cadre, la collectivité et l'EPF NA ont signé le 5 novembre 2014 la convention cadre n°CC-86-14-006 qui a permis de définir des priorités partagées :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques ;
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité ;
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs ;
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches ;
- Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées ;
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

L'EPF NA, par la présente convention, accompagne la Ville afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire.

3. Le site d'intervention



Le site d'intervention se situe dans le quartier du centre-ville, au nord de celui-ci, le long de la route départementale D 910 (avenue d'Argenson) qui dessert le nord du département en direction de Tours (37).

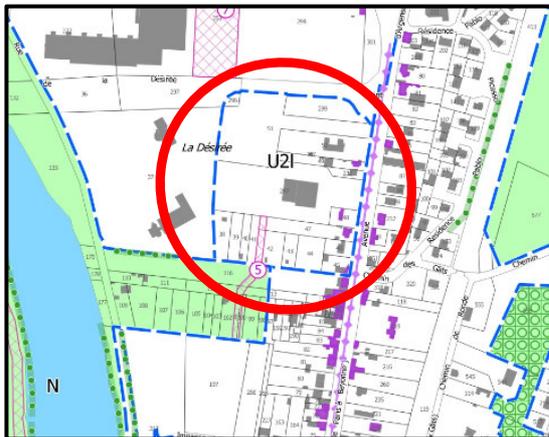
Le site est séparé, par cet axe routier, d'une zone d'habitat essentiellement composée de pavillon individuel avec terrain (à l'est).

Le site est bordé par :

- une station d'épuration (à l'ouest) ;
- un cimetière (au nord), dont il est séparé par la rue de la Désirée ;
- une zone d'activité commerciale (au nord-ouest).

A noter la présence d'une zone d'habitat insérée dans le site d'intervention : 2 habitations individuelles (parcelles AW 49 et 232) et une résidence collective « la résidence d'Argenson » (parcelles AW 50 et 127).

1) Le contexte urbain, architectural et historique



Le site d'intervention est situé en zone U21, zone exclusive correspondant au secteur de la STAR au sein duquel sont autorisés, en complément des destinations autorisées au sein de la zone U2 les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées aux activités de loisirs.

Les zones U2 correspondent aux tissus urbains mixtes et diversifiés des quartiers, issus à la fois de l'extension de la ville au cours des XIXème et XXème siècles, et à la fois correspondant aux extensions pavillonnaires des villages et agglomérations de la commune. Ce sont des secteurs principalement d'habitat, qui acceptent activités, services, commerces (sous conditions) et bâtiments annexe d'habitation. Le bâti, généralement de densité moyenne pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

Le site d'intervention est situé au nord de la zone AVAP de Châtelleraut, en dehors de celle-ci.

2) L'historique

Le site d'intervention sis au 11, avenue d'Argenson à Châtelleraut a appartenu à la Société de Transports Automobiles Rapide (STAR) de 1936 à 2002, date à laquelle cette société a fait l'objet d'un redressement judiciaire puis d'une liquidation. En décembre 2017, la STAR a été clôturée pour insuffisance d'actif.

Les activités déclarées qui se sont succédé, du début (22 avril 1936) à la fin (1^{er} janvier 2002) d'exploitation sur ce site sont les suivantes :

- transport routier de marchandise entre 1936 et 2002 ;
- commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) ;
- stockage de charbon à partir de 1940.

Depuis la cessation d'activité, ce site, en partie acquis par la ville de Châtelleraut et par l'EPF NA, est en friche.



Cliché pris en 1967



Cliché pris en 1992



Cliché pris en 2002



Cliché pris en 2007

3) La pollution

Bien que non référencé BASOL, le site est recensé dans la base de données BASIAS sous le numéro POC8600841 pour avoir accueilli les activités suivantes :

- transport routier de marchandise entre 1936 et 2002 ;
- commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) ;

- stockage de charbon à partir de 1940.

En juin 2009 et suite à la défection de la société STAR, Maître Capel, mandataire judiciaire, a fait réaliser, par BUREAU VERITAS, un diagnostic du site et du sol (cf. annexe 5) afin d'obtenir des garanties quant à l'absence (ou non) de pollution au droit du site. Cette première étude fait notamment état de :

- Métaux lourds : enrichissement (naturel ou non) des sols au droit de plusieurs sondages réalisés (arsenic, cadmium et zinc) ;
- Hydrocarbures : pollution avérée en très forte concentration, entre 0 et 4 m de profondeur, au droit de l'ancienne aire de lavage et des zones de stockage et de distribution des carburants avec suspicion d'extension ;
- BTEX : présence d'éthylbenzène et de xylène dans des concentrations hors normes.

En décembre 2011, monsieur le Député Maire de Châtelleraut, exerçant ses pouvoirs de police, a mandaté ANTEA GROUP en vue de la réalisation d'une étude de vulnérabilité des milieux afin d'évaluer le risque de migration des substances polluantes identifiées.

Cette deuxième étude confirme la présence de pollution mais les résultats d'analyse sur les eaux souterraines au droit du site mettent en évidence l'absence d'impact significatif pour les composés recherchés, compte tenu, notamment du bas niveau de la nappe phréatique au moment des investigations.

En revanche, ces résultats sont susceptibles d'évoluer en période de hautes eaux, dans le cas où l'eau souterraine serait en contact avec les sols impactés en hydrocarbures des trois zones sources recensées sur site.

4. Les ouvrages existants



Le site présente une superficie d'environ 2 hectares et a hébergé, par le passé, 2 bâtiments principaux (entretien véhicule et logistique) ainsi que leurs dépendances (zone de lavage, cuves de carburant enterrées...).

L'ensemble immobilier composant aujourd'hui le site comprend un ancien entrepôt avec bureau ainsi qu'un hangar attenant ; il correspond au bâtiment logistique précité. Il se situe exclusivement sur la parcelle AW 247.

A l'ouest de cette parcelle, sont visibles les vestiges d'anciens ateliers sur une zone (4) présentant une superficie d'environ 1300 m² ; ils correspondent à l'ancien bâtiment entretien des véhicules précité.

La zone de lavage et les cuves à carburant sont supposées se trouver sur la parcelle AW 248 (zone 6).

Le diagnostic site et sol (potentiellement) pollué réalisé par BUREAU VERITAS en juin 2009 signale la présence de cuves enterrées, à priori au nombre de 3, de contenance 6 000 L, 3 000 L et 3 000 L au droit de l'ancienne zone dédiée à la station-service. Ce même document indique la présence d'une cuve à fuel domestique dédié au chauffage du site, au droit de la zone de bureaux ainsi qu'une cuve à huile usagée dans la zone des anciens ateliers (4).

Repérage par zone :

Zone 1 : Zone suspectée d'enfouissement sauvage, couverte par la végétation (cf. annexe 1 : photo 10).

Zone 2 : Cuvette, zone suspectée d'enfouissement sauvage, couverte par la végétation (cf. annexe 1 : photo 13).

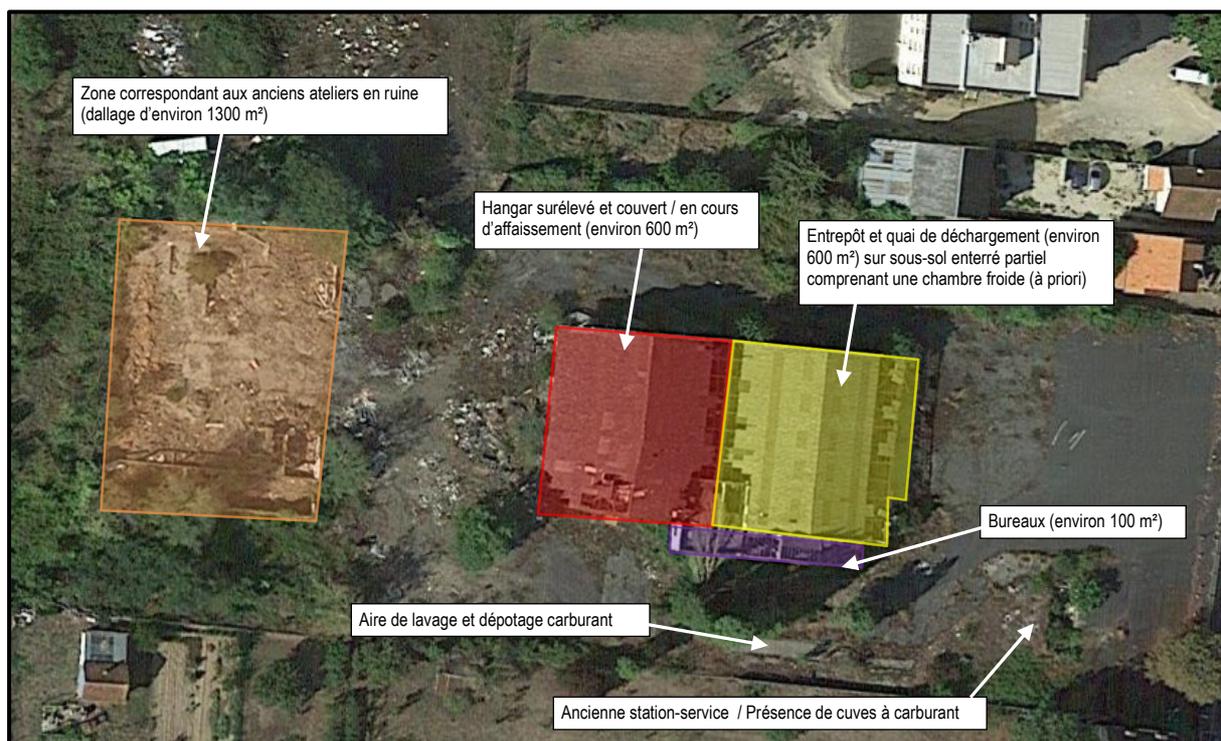
Zone 3 : Zone squattée (cf. annexe 1 : photo 45 et 46).

Zone 4 : **Zone correspondant aux anciens ateliers avec de dépôts sauvages de couverture en fibrociment et forte dissémination** (cf. annexe 1 : photos 16 à 24).

Zone 5 : Zone de hangar en cours d'affaissement (cf. annexe 1 : photos 27 à 29, 32 et 33).

Zone 6 : Zone supposée des cuves à hydrocarbure, couverte par la végétation (cf. annexe 1 : photos 14 et 15).

Zone 7 : Zone d'habitat enclavé dans le site (cf. annexe 1 : photos 1 à 6).



Le couvert végétal et la mousse qui s'est développé sur la friche empêche une bonne lisibilité du site.

Néanmoins, celui-ci semble disposé d'une plateforme de circulation en enrobée sur la quasi-totalité des parcelles AW 247 et 248, et de voies de distribution sur la parcelle AW 51.

Les ouvrages sont globalement dans un état vétuste voir insalubre et en partie démolis.

L'intégralité du site semble avoir fait l'objet de dépôt sauvage (toiture fibrociment, pneus, enrobée...).

5. Le programme des travaux

1) La destination future

Identifié au PLU en zone urbaine U2I, le secteur dit de la STAR est plus particulièrement orienté vers les activités de loisirs, mais pas exclusivement car ces zones sont principalement dédié à l'habitat, qui pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

A noter, la présence d'une zone non-aedificandi de 100 m autour des ouvrages de la station d'épuration.

2) Les travaux à entreprendre

Les travaux à entreprendre au titre du présent programme consistent en la déconstruction de la totalité des ouvrages en super et infrastructure, en la dépollution du site et en sa remise en état ou sa sécurisation si nécessaire.

Les travaux devront être entrepris en 2 phases distinctes :

- Phase n°1 : Travaux de préparation du site avant dépollution, comprenant :
 - o La suppression du couvert végétal ;
 - o Les opérations de désamiantage ;
 - o La démolition des ouvrages en superstructure ;
- Phase n°2 : Travaux de dépollution du site, comprenant :
 - o La démolition des ouvrages en infrastructure ;
 - o Les opérations de dépollution ;
 - o Les travaux de finitions et de remise en état.

Les travaux de la phase n°1 ont pour objectif de sécuriser le site notamment vis-à-vis des risques relatifs à :

- L'amiante fortement disséminé sur l'ensemble du site ;
- L'effondrement du hangar compte tenu de son instabilité structurelle.

Les ouvrages à déconstruire feront l'objet de désamiantage, curage puis déconstruction sélective.

Les travaux suivront, à minima, les phases suivantes :

- Installation ;
- Enlèvement des encombrants (sur l'ensemble du site) ;
- Pré-curage ;
- Désamiantage ;
- Elimination des déchets contenant du plomb ;
- Curage ;
- Déconstruction sélective ;
- Démolition des superstructures, puis des infrastructures.

La sécurisation du site à l'issue de la phase n°1 permettra de compléter les études de pollution ainsi que les diagnostics déjà réalisées afin de déterminer l'ampleur des travaux de dépollution à mener.

La phase n°2 aura pour objectif la dépollution du site et ses remises en état ; dans ce cadre, notamment :

- Les fondations et ouvrages en infrastructure seront démolis et leurs fouilles seront comblées avec des matériaux adaptés (récupérés sur chantier dans la mesure du possible) ;
- Les différentes cuves enterrées seront retirées ;
- Les réseaux enterrés circulant sur site et dans l'emprise des travaux seront retirés ;
- Les différents spots de pollution seront dépollués ;
- Les enrobées seront déposées (sera confirmé ultérieurement).

Les finitions comprendront à minima :

- La livraison de plateforme compactée à une altitude homogène ;
- Les reprises de clôture périphérique sur l'ensemble du site.

6. La planification

L'historique des événements passés est le suivant :

- Désignation du maître d'œuvre : Août 2020
- Phase 1 :
 - o Etudes opérationnelles : Septembre à décembre 2020
 - o Appel d'offres et attribution du marché de travaux : Janvier à avril 2021
 - o Travaux : juin à juillet 2021
- Etude de pollution : Août à octobre 2021

La planification prévisionnelle est la suivante :

- Phase 2 :
 - o Etudes opérationnelles : Octobre à novembre 2021
 - o Appel d'offres et attribution du marché de travaux : Décembre 2021 à février 2022
 - o Travaux : Mars à septembre 2022