

| PLU approuvé par DCM le : 14 Juin 2017 | | Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date du Visa : |
|---|---------------|--|
| REVISION | MODIFICATIONS | |
| N°1 | N° | |
| N° | N° | |
| N° | N° | |

0 - Pièces administratives

1 - Rapport de Présentation

2 - PADD

3 - Orientations d'Aménagement et de
Programmation

4 - Règlement

5 - Pièces graphiques

6 - Annexes

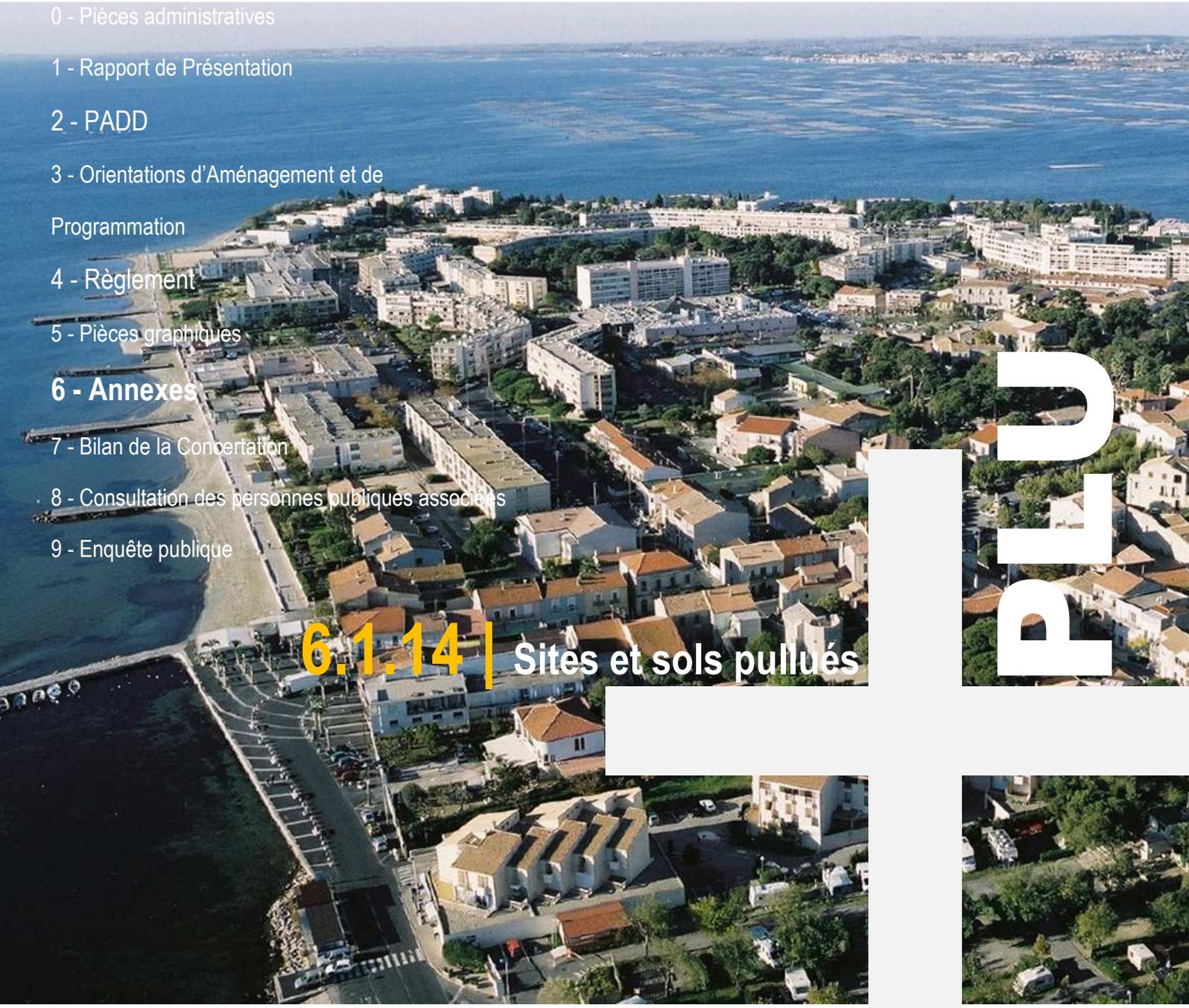
7 - Bilan de la Concertation

8 - Consultation des personnes publiques associées

9 - Enquête publique

6.1.14 | Sites et sols pollués

PLU



SERVITUDE RELATIVE AUX SOLS POLLUES

GENERALITES

Objet

Ces servitudes d'utilité publique sont instituées lors de l'exploitation ou de la présence d'ancienne exploitation d'un site par une entreprise industrielle relevant d'un régime ICPE et pouvant provoquer des pollutions de sol. Ces servitudes sont destinées à assurer la protection des personnes et des biens existants et futurs.

Textes réglementaires associés :

- Arrêté préfectoral du 4 mars 2010
- Arrêté préfectoral du 31 juillet 2014
- Circulaire du 18 octobre 2005 relative à la cessation d'activité
- Circulaire du 8 février 2007 relatives aux installations classées

PROCEDURE D'INSTITUTION

1. Une restriction d'usage sur un sol pollué peut être demandée, selon le cas, par l'exploitant d'une installation classée, le propriétaire ou l'aménageur du terrain, ou le maire de la commune. Elle peut également être imposée par le préfet en application de la législation sur les installations classées.
2. Dans ce dernier cas, le préfet demande à l'exploitant de fournir les documents et études nécessaires à l'instauration des restrictions et d'en proposer le contenu.
3. Les documents techniques permettant de décider de la nature des restrictions sont produits par le responsable de la pollution. On entend dans le cas présent par responsable de la pollution, la personne physique ou morale à l'origine de la pollution ou, par extension, la personne qui en a accepté la gestion.
4. Le document permettant d'instituer ou de prescrire la restriction d'usage sera signé par :
 - dans le cas des servitudes d'utilité publique, du porter à connaissance ou projet d'intérêt général : le préfet ;
 - dans le cas des restrictions d'usage conventionnelles au profit de l'Etat : le préfet et le(s) propriétaire(s) de(s) parcelle(s) ;
 - dans les cas des restrictions d'usage entre parties : le propriétaire et toute partie prenante à l'acte.

EFFET DE LA SERVITUDE

Restrictions d'usage conventionnelles au profit de l'Etat, sur les parcelles section AR n°144, 145 et 146.

Parcelle section AR n°144 :

Toutes constructions et tout affouillement du sol sont interdits. Les terrains compris dans ce périmètre sont clôturés et régulièrement entretenus.

La couverture végétale devra être maintenue uniquement enherbée (pas d'arbres d'arbustes ou autres plantes). Les végétaux plantés dans cette zone ne doivent pas être susceptibles de détériorer le confinement en place.

L'intégrité de la clôture sera conservée en permanence.

Une surveillance des eaux souterraines de la zone de confinement sera effectuée par des prélèvements d'eau au niveau des 5 piézomètres implantés sur le site.

Parcelle section AR n°145 :

Usage de type industriel, artisanal ou commercial (parking, activité industrielle, activité artisanale, activité de commerce, activité tertiaire avec ou sans accueil du public) sous réserve que les sols utilisés soient recouverts. Cette zone comprend les terrains ayant fait l'objet d'un traitement.

Les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site sous réserve qu'ils soient recouverts d'un revêtement imperméable garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés qui ne seraient pas réutilisés sur le site dans les conditions précitées devront être dirigés vers des installations autorisées à les recevoir compte tenu de leur charge polluante.

Le réseau d'eaux pluviales de ruissellement de la parcelle section AR n°144 sera régulièrement entretenu et maintenu en permanence. Il pourra si nécessaire être déplacé.

Un accès au portail de la section AR n°144 pour véhicules et engins, d'une largeur de 5 mètres sera maintenu en permanence. Une servitude de passage sera instaurée sur les parcelles permettant cet accès.

Parcelle section AR n°146 :

Tout usage est possible à l'exception de l'habitat individuel avec jardin et des activités agricoles ou maraîchères. La culture de légumes ou de fruits est interdite sur cette zone.

Les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site sous réserve qu'ils soient recouverts d'un revêtement imperméable garantissant leur confinement. A défaut tous les sols et matériaux excavés qui ne seraient pas réutilisés sur le site dans les conditions précitées devront être dirigés vers des installations autorisées à les recevoir compte tenu de leur charge polluante. A cet effet, ces terres feront obligatoirement l'objet d'un contrôle de leur niveau de pollution résiduelle.

2007 D N° 9641 Volume : 2007 P N° 5513
Publié et enregistré le 27/04/2007 à la conservation des hypothèques de
MONTPELLIER 2ÈME BUREAU
Droits : 125,00 EUR
Salaires : 15,00 EUR Reçu : Cent quarante Euros
TOTAL : 140,00 EUR
Le Conservateur des Hypothèques,
Jean-François VALÉRY



N° :482

DOSSIER : CEDEST ENGRAIS S.A.
NATURE : DEPOT DE PIECES
DATE : 20 avril 2007
REFERENCE : DJ / LDB

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le VINGT AVRIL

Maître Dominique JULIEN, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Fabienne BOTTA, Michel MARTIN et Dominique JULIEN, Notaires" titulaire d'un office notarial dont le siège est à FRONTIGNAN (Hérault), 4, Boulevard Victor Hugo.

A RECU le présent acte authentique contenant DEPOT DE PIECES, à la requête de :

Madame Laure DERMENGHEM-BOIS, notaire assistant de l'étude du notaire soussigné.

Ici présente.

Ci-après dénommée : "LE DEPOSANT" ou "LE COMPARANT".

DEPOT DE PIECES

Par le présent acte « LE DEPOSANT » requiert le notaire soussigné de mettre au rang de ses minutes une **CONVENTION DE CONSTITUTION DE RESTRICTIONS D'USAGE CONVENTIONNELLES AU PROFIT DE L'ETAT.**

Cette convention est ci-après littéralement reproduite :

".../..."

CONSTITUTION DE RESTRICTIONS D'USAGE CONVENTIONNELLES AU PROFIT DE L'ETAT

1°) La Société Anonyme CEDEST, au capital de 12.200.000,00 €, dont le siège social est 89-92, Chemin Vert - B.P. 20070 - 60403 NOYON CEDEX, immatriculée au Registre du



Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE sous le numéro B 334 160 736 , représentée par Monsieur Jean-Jacques LAROCHE, agissant en qualité de Président du Directoire,
D'UNE PART,

2°) L'Etat, représenté par le Préfet de la région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault dont les bureaux sont à MONTPELLIER (34000) - 34 Place des Martyrs de la Résistance.

D'AUTRE PART,

VU ET CONSIDERANT QUE :

Vu le titre I^{er} (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) du livre V (Prévention des pollutions, des risques et des nuisances) du Code de l'Environnement, et notamment son article L.512-7 ;

Vu le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 modifié pris pour l'application des dispositions du Code de l'environnement susvisées, et notamment ses articles 18 et 34-4

Vu l'arrêté préfectoral n° 92-I-3097 du 22 octobre 1992 autorisant la société SUD FERTILISANT, usine de Balaruc-les-Bains, BP.2, 34540, Balaruc-les-Bains, à poursuivre l'exploitation de son usine de fabrication d'engrais minéraux sur le site de Balaruc-les-Bains (34540) ;

Vu le récépissé de déclaration n° 011208 du 28 septembre 2001 prenant acte de la reprise de l'activité des établissements SUD FERTILISANT de Balaruc-les-Bains, depuis le 28 décembre 2000, par la SA CEDEST ENGRAIS, dont le siège est situé à 60403 NOYON, 12 avenue de la Gare, BP 20070 ;

Vu la déclaration de cessation définitive d'activité de la fabrication d'engrais sur le site de Balaruc-les-Bains en date du 12 septembre 2002 adressée à Monsieur le Préfet de l'Hérault par la SA CEDEST, dont le siège est situé 12, avenue de la Gare, BP 20070 60403 NOYON CEDEX ;

Vu le rapport d'Evaluation Simplifié des Risques (ESR), daté du 23 juillet 2001, de son usine de Balaruc-les-Bains établi par la société GEOSUM pour le compte du Groupe CEDEST ENGRAIS ;

Vu le rapport d'étude diagnostic approfondi du sous-sol et Evaluation Détaillée des Risques, daté de juin 2002 et complété en décembre 2002 par un projet de réhabilitation de son usine de Balaruc-les-Bains établi par la société GEOSUM pour le compte du Groupe CEDEST ENGRAIS ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2003-1-1676 du 9 mai 2003 prescrivant à la SA CEDEST ENGRAIS la surveillance et le traitement des zones polluées dans son usine de Balaruc-les-Bains, (34540), ainsi que la mise en place de restrictions d'usage sur les parties traitées ;

Considérant qu'afin de maintenir l'absence de risque actuel, il est apparu nécessaire de préciser les restrictions d'usages à mettre en oeuvre sur les zones afin d'assurer que leur situation environnementale reste compatible de manière pérenne avec l'utilisation qui pourra en être faite et de prévenir l'apparition de nouveaux risques en cas de construction ou travaux sur ces zones.

Considérant l'arrêté préfectoral du 9 mai 2003 pris au titre de l'article 34-2 et -3 du décret du 21 septembre 1977 encadrant les conditions de cessation d'activité de l'entreprise CEDEST ENGRAIS pour son site de BALARUC LES BAINS.

Considérant les propositions de servitudes et plans adressés les 09 juin et 09 octobre 2006 par l'exploitant, propriétaire des terrains, CEDEST ENGRAIS après présentation en mairie de Balaruc les Bains le 19 avril 2006.

CECI EXPOSE

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble du site comprend l'ensemble de parcelles cadastrées comme suit :

Commune de BALARUC LES BAINS

Section AR N° 66 d'une superficie de 450 m²
 Section AR n° 142 d'une superficie de 155 969 m²
 Section AR n° 144 d'une superficie de 21 135 m²
 Section AR n° 145 d'une superficie de 45 749 m²
 Section AR n° 146 d'une superficie de 11 348 m²
 Section AR n° 147 d'une superficie de 20 581 m²
 Section AR n° 148 d'une superficie de 9 806 m²
 Section AR n° 149 d'une superficie de 93 325 m²

CREATION DE RESTRICTIONS D'USAGE ET DE SERVITUDE

Les parties conviennent de grever des restrictions d'usage ci-après sur uniquement les parcelles section AR n° 144, 145 et 146.

Les parcelles section AR n° 66, 142, 147, 148, 149 ne sont grevées d'aucune restriction d'usage par le présent acte

L'emprise de ces restrictions d'usage sur les parcelles susvisées est déterminée selon les zones ci-après figurant au plan 060109BIB/010eDA joint en Annexe I :

• Parcelle section AR n° 144 : Toutes constructions et tout affouillement du sol sont interdits.

Ces terrains correspondent à la zone de confinement des terres polluées retirées du site industriel. Ils comprennent l'alvéole de confinement stricto sensu, sa bordure avec les réseaux, le fossé de récupération des eaux de ruissellement, deux fosses de décantation et cinq piézomètres de contrôle.

Les terrains compris dans ce périmètre sont clôturés et régulièrement entretenus.

La couverture végétale devra être maintenue uniquement enherbée (pas d'arbre, d'arbuste ou autres plantes). Les végétaux plantés dans cette zone ne doivent pas être susceptibles de détériorer le confinement en place.

L'intégrité de la clôture sera conservée en permanence.

Une surveillance des eaux souterraines de la zone de confinement sera effectuée par des prélèvements d'eau au niveau des 5 piézomètres implantés sur le site. Leur fréquence sera annuelle les 5 premières années puis tous les 2 ans pendant 10 ans. Les paramètres à contrôler seront l'arsenic, le cadmium, le cuivre, le plomb, le zinc. Les résultats seront adressés au service chargé de l'inspection des ICPE. La fréquence et les paramètres mesurés pourront être révisés en fonction des résultats des mesures à la demande du service chargé de l'inspection des ICPE.

• Parcelle section AR n° 145 : usage de type industriel, artisanal ou commercial (parking, activité industrielle, activité artisanale, activité de commerce, activité tertiaire avec ou sans accueil du public) sous réserve que les sols utilisés soient recouverts.

Cette zone comprend les terrains ayant fait l'objet d'un traitement.

Les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site sous réserve qu'ils soient recouverts d'un revêtement imperméable garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés qui ne seraient pas réutilisés sur le site dans les conditions précitées devront être dirigés vers des installations autorisées à les recevoir compte tenu de leur charge polluante. A cet effet, ces terres feront obligatoirement l'objet d'un contrôle de leur niveau de pollution résiduelle.

Le réseau d'eaux pluviales de ruissellement de la parcelle section AR n° 144 sera régulièrement entretenu et maintenu en permanence. Il pourra, si nécessaire, être déplacé.

Un accès au portail de la section AR n° 144 pour véhicules et engins, d'une largeur de 5 mètres sera maintenu en permanence. Une servitude de passage sera instaurée sur les parcelles permettant cet accès.

- Parcelle section AR n° 146 : Tout usage est possible à l'exception de l'habitat individuel avec jardin et des activités agricoles ou maraîchères. La culture de légumes et de fruits est interdite sur cette zone.

Les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site sous réserve qu'ils soient recouverts d'un revêtement imperméable garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés qui ne seraient pas réutilisés sur le site dans les conditions précitées devront être dirigés vers des installations autorisées à les recevoir compte tenu de leur charge polluante. A cet effet, ces terres feront obligatoirement l'objet d'un contrôle de leur niveau de pollution résiduelle.

ENCADREMENT DES MODIFICATIONS D'USAGE ET DE SERVITUDE

Tout type d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, tout changement d'usage des zones, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la levée ou la modification de ces restrictions. Cela ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire, qu'après réalisation d'une étude détaillée des risques garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

CONSIGNE DE SECURITE POUR LES ENTREPRISES AMENEES A INTERVENIR

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux sur les parcelles section AR 144, 145 et 146 n'est possible que sous la condition de mettre en oeuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

INSCRIPTION AU REGISTRE DES HYPOTHEQUES

Les servitudes mises en place par l'exploitant, propriétaire des terrains, feront l'objet par celui-ci, d'un enregistrement à la conservation des hypothèques. Une copie de cet enregistrement sera aussitôt transmise et adressée à Mr le Préfet de l'Hérault et à l'inspection des installations classées. Une copie sera également transmise au maire de la commune de BALARUC LES BAINS pour être annexé au Plan local d'urbanisme.

CONDITIONS

L'Etat respectera les servitudes, droits, moyens, actions, obligations qui précèdent.

Le propriétaire conserve la pleine propriété des terrains grevés des restrictions d'usage et servitude dans les conditions qui précèdent.

Il s'engage cependant, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée, à prévenir immédiatement l'Etat, à l'informer de l'identité du nouvel ayant droit, et à dénoncer audit nouvel ayant droit les restrictions d'usage et servitudes dont elle est grevée tant par la présente convention que par les actes antérieurs y évoqués, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en ses lieu et place ainsi qu'à procéder à l'information décrite au présent paragraphe en cas de mutation ultérieure.

De même, si des tiers louent le site ou y exercent une quelconque activité, le propriétaire s'engage à notifier ces restrictions d'usage et servitude auxdits tiers en les obligeant à les respecter.

Les restrictions d'usage et servitude ne pourront être supprimées ou modifiées sur tout ou partie de l'immeuble que s'il est justifié de l'absence ou de la suppression des causes ayant rendu nécessaire l'établissement de celles-ci.

La présente servitude est concédée à titre gratuit.

DEPOT DE LA MINUTE - ETABLISSEMENT DES EXPEDITIONS

La minute de la présente convention, après signature de toutes les parties, sera déposée aux archives de la Préfecture.

Il sera délivré 4 expéditions du présent acte destinées :

- une au bureau de l'environnement de la préfecture
- une au propriétaire comprenant trois originaux,
- une à la DRIRE,
- une à la Mairie de BALARUC LES BAINS.

CLOTURE

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Préfecture de l'Hérault.

DONT ACTE

Fait et passé à MONTPELLIER les jours, mois et an susdits en l'Hôtel de la Préfecture où domicile est élu,

La société « CEDEST »
représentée par Monsieur Jean-Jacques
LAROCHE, Président du Directoire

Le Préfet de la région Languedoc
Roussillon, Préfet de l'Hérault

.../... "

Ce document présentement déposé ainsi que le plan qui l'accompagne demeurera annexé à la minute du présent acte après indication sur celui-ci de la mention d'annexe.

Le présent dépôt est effectué afin :

- Que le notaire soussigné puisse en assurer la conservation et en délivrer toutes copies nécessaires ;
- Et que les dispositions contenues dans ce document concernant l'immeuble ci-après désigné soient publiées au fichier immobilier.

A toutes fins utiles, et notamment pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, il est ici précisé que ladite servitude est évaluée à la somme de six mille euros (6.000,00 €).

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE CONCERNE

Sur la commune de BALARUC LES BAINS (Hérault) Cité Saint Gobain plusieurs parcelles du terrain formant l'assiette du site d'exploitation de l'usine de fabrication d'engrais minéraux, figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | Numero | Lieu dit | Nature | Contenance | | |
|-------------------|--------|-------------------|--------|------------|----|----|
| | | | | m | d | ca |
| AR | 144 | Cité Saint Gobain | | 2 | 11 | 35 |
| AR | 145 | Cité Saint Gobain | | 4 | 57 | 49 |
| AR | 146 | Cité Saint Gobain | | 1 | 13 | 48 |
| Contenance totale | | | | 7 | 82 | 32 |

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

- **Acquisition sous condition suspensive** suivant acte reçu par Maître Michel MARTIN, Notaire à FRONTIGNAN le 28 décembre 2000 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 16 janvier 2001, volume 2001P, numéro 607.

- **Acte constatant la réalisation de la condition suspensive** suivant acte reçu par ledit Maître Michel MARTIN, le 29 mars 2001, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 18 avril 2001, volume 2001P, numéro 5017.

- **Procès-verbal de cadastre N° 2101J** en date du 15 mars 2005, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 17 mars 2005, Volume 2005P, Numéro 3500.

- **Procès-verbal de cadastre N° 2131P** en date du 21 novembre 2006, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 1^{er} décembre 2006, Volume 2006P, Numéro 15923.

ORIGINE DE PROPRIETE

ACQUISITION SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la société dénommée **CEDEST ENGRAIS**, Société Anonyme au capital de 12.200.000,00 Euros, dont le siège social est à NOYON (Oise - 60400), 88/92 Chemin Vert, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE (Oise) sous le numéro 334 160 736, et identifiée au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 334160736 ainsi qu'il résulte d'un extrait modèle KBIS dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention,

par suite de l'acquisition faite, avec d'autres et pour plus grande contenance, de :
la société dénommée **SUD FERTILISANTS**, Société Anonyme au capital de 66.000.000,00 Francs (soit 10.061.635,14 Euros), dont le siège social est à NOYON (Oise), 12 Avenue de la Gare,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE (Oise) sous le numéro B 341 164 457, et identifiée au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 341164457,

Suivant acte reçu par Maître Michel MARTIN, Notaire à FRONTIGNAN le 28 décembre 2000. Cet acte a été consenti sous la condition suspensive du **NON EXERCICE** par tout détenteur d'un **DROIT DE PREEMPTION** légal ou conventionnel, un **DROIT DE PREFERENCE** ou plus généralement un **DROIT DE SUBSTITUTION** à l'acquéreur dans le bénéfice de la vente, et notamment :

- du Droit de Préemption Urbain (DPU) au profit de la Commune de FRONTIGNAN (Hérault) et de BALARUC LES BAINS (Hérault) ;
- du Conservatoire du Littoral ;
- du Département de l'Hérault au titre d'un Espace Naturel Sensible ;
- de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) Languedoc Roussillon.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix de ONZE MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (soit 1.768.408,60 Euros), lequel prix a été séquestré à la comptabilité du Notaire en attendant la réalisation de la condition suspensive sus-énoncée.

L'état délivré sur cette publication et à sa date par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau était négatif du chef du vendeur de publication de demande tendant à obtenir ou d'actes constatant la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision des transferts de propriété, d'inscriptions subsistantes de privilège ou d'hypothèque et de saisie non périmée ni radiée

Audit acte le VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 16 janvier 2001, volume 2001P, numéro 607.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître Michel MARTIN, le 29 mars 2001, il a été constaté que les divers titulaires de droit de préemption ont renoncé à leurs droits ainsi qu'il résulte :

- d'une réponse en date du 31 janvier 2001 en ce qui concerne le Droit de Préemption Urbain dont est titulaire la Mairie de FRONTIGNAN (Hérault),
- d'une réponse en date du 9 janvier 2001 en ce qui concerne le Droit de Préemption Espaces Naturels Sensibles du Département dont est titulaire le Conseil Général de l'Hérault,
- d'une réponse en date du 10 janvier 2001 en ce qui concerne le Droit de Préemption Urbain dont est titulaire la Mairie de BALARUC LES BAINS (Hérault),
- d'une réponse en date du 20 février 2001, en ce qui concerne le Droit de Préemption du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres dont est titulaire le Conservatoire du Littoral,
- d'une réponse en date du 21 mars 2001 en ce qui concerne le Droit de Préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural dont est titulaire la S.A.F.E.R. LANGUEDOC ROUSSILLON.

Les originaux desdites renonciations sont demeurées jointes et annexées audit acte.

La condition suspensive insérée dans l'acte de vente du 28 décembre 2000 s'est donc trouvée réalisée et la vente dont s'agit est devenue définitive. Le prix de vente séquestré a donc pu être délivré au vendeur.

La société CEDEST ENGRAIS est devenue propriétaire des biens immobiliers vendus, à compter, par effet rétroactif, du 28 décembre 2000, jour de cette vente et elle en a eu la jouissance à compter du 29 mars 2001 par la prise de possession réelle.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 18 avril 2001, volume 2001P, numéro 5017.

REUNION DE PARCELLES POUR FORMER LA PARCELLE section AR n° 143

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre portant le numéro 2101J en date du 15 mars 2005, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 17 mars 2005, Volume 2005P, Numéro 3500, les parcelles cadastrées à la section AR sous les numéros 34 à 42, 45, 46, 59, 60, 112 et 135 ont été réunies pour former une seule parcelle cadastrée section AR sous le numéro 143 d'une contenance de 20 hectares 11 ares 72 centiares.

DIVISION DE LA PARCELLE section AR n° 143

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre portant le numéro 2131P en date du 21 novembre 2006, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 1^{er} décembre 2006, Volume 2006P, Numéro 15923,

la parcelle cadastrée à la section AR sous le numéro 143 d'une contenance de 20 hectares 11 ares 72 centiares a été divisée en six nouvelles parcelles cadastrées à la section AR sous les numéros 144 d'une contenance de 2 hectares 11 ares 35 centiares, 145 d'une contenance de 4 hectares 57 ares 49 centiares, 146 d'une contenance de 1 hectare 13 ares 48 centiares, 147 d'une contenance de 2 hectares 05 ares 81 centiares, 148 d'une contenance de 98 ares 06 centiares et 149 d'une contenance de 9 hectares 33 ares 25 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les immeubles sus-désignées appartenaient à la société SUD FERTILISANTS, sus-dénommée, par suite de l'apport effectué avec d'autres biens et pour plus grande contenance, de :

La société "SOFERTI" (anciennement dénommée "CDF CHIMIE - AZOTE ET FERTILISANTS" en abrégé "CdF CHIMIE AZF") société anonyme au capital de 80.000.000 francs (précédemment 400.000.000 francs) dont le siège social est à TOULOUSE (Haute Garonne) 143 Route d'Espagne régulièrement constituée publiée et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro B 670 802 420 (67 B 242).

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à PARIS du 28 octobre 1987, réalisé définitivement le 16 novembre 1987 et réitéré en la forme authentique en ce qui concerne les apports immobiliers et notamment les immeubles présentement vendu

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles PFLETSCHINGER, Notaire à THIONVILLE (Moselle) le 6 décembre 1990, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 7 février 1991, volume 1991 P, numéro 1671.

ORIGINAIREMENT, lesdits immeubles appartenaient à la société SOFERTI pour lui avoir été apportés à titre de fusion par voie d'absorption par la société dénommée "GENERALE DES ENGRAIS S.A." en abrégé "GESA" dont le siège social est à COURBEVOIE (Hauts de Seine) Tour Aurore, Place des Reflets, aux termes d'un acte sous signatures privées en date à COURBEVOIE du 17 novembre 1983.

Cette convention a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial "Paul MICHELEZ, Noël DOYEN et Jaques MOTEL, Notaires Associés" à PARIS, suivant acte reçu par Maître MOTEL les 16 et 20 décembre 1983, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 27 août 1984, volume 502, numéro 155.

Et a fait l'objet ultérieurement d'un acte complémentaire au sujet de la désignation et de l'origine de propriété du bien apporté, reçu par Maître MOTEL, Notaire susnommé, le 10 avril 1987, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 19 mai 1987, volume 532, numéro 493.

ANTERIEUREMENT, ces mêmes immeubles appartenaient à la société dénommée "GENERALE DES ENGRAIS S.A." pour lui avoir été apportés par la société dénommée "RHONE PROGIL", société anonyme au capital de 871.790.000 francs, dont le siège social est à PARIS XVIème arrondissement, 6 Rue Piccini, immatriculée au

Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 60 B 1208, aux termes d'un acte sous signatures privées en date à PARIS du 10 mars 1972.

Cette convention a été déposée au rang des minutes de Maître Jean UGUEN Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui le 22 mars 1972

Et a fait l'objet ultérieurement d'un acte complémentaire au sujet de la désignation et de l'origine de propriété du bien apporté, reçu par Maître UGUEN, Notaire susnommé, le 3 juillet 1972.

Une expédition des actes susnommés a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 17 août 1972, volume 308, numéro 325.

Le notaire soussigné est dispensé d'établir plus longuement l'origine de propriété du bien objet des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Conformément à l'article 679 du Code général des impôts, le présent acte ne comportant aucune disposition visée à l'article 677 du même code, celui-ci est soumis à l'imposition fixe prévue par l'article 680 du Code général des impôts.

POUVOIRS

Le comparant donne tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial rédacteur des présentes à l'effet d'établir et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, à l'effet de mettre le présent acte en concordance avec le fichier immobilier ou cadastral ou encore avec les documents d'état-civil.

FRAIS

Tous les droits, frais et émoluments ou honoraires occasionnés par le présent acte seront supportés par la société CEDEST ENGRAIS.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, "LE COMPARANT" fait élection de domicile en l'office notarial identifié en début du présent acte.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière, domicile est élu en l'office notarial identifié en tête du présent acte.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée CEDEST ENGRAIS au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE EN MINUTE sur dix pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

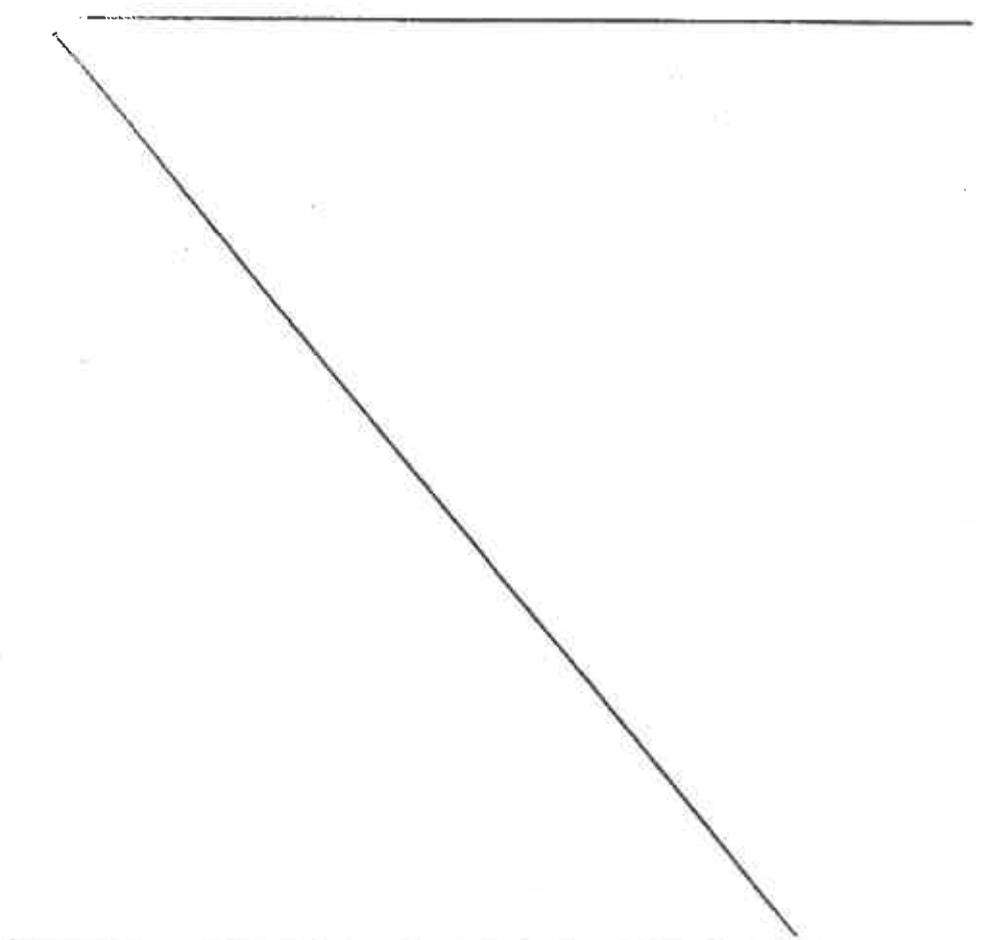
Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : sans
- Blanc(s) barré(s) : sans
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : sans
- Chiffre(s) nul(s) : sans
- Mot(s) nul(s) : sans
- Renvoi(s) : sans

Suivent les signatures de :

- DERMENGHEM-BOIS L.
- JULIEN D.

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES



M
REPUBLIQUE FRANCAISE

L'an deux mille sept

Et le **22 JAN. 2007**



en l'Hôtel de la Préfecture,

Le Préfet de la région Languedoc Roussillon, Préfet du département de l'Hérault

a reçu le présent acte authentique par lequel :

CONSTITUTION DE RESTRICTIONS D'USAGE CONVENTIONNELLES AU PROFIT DE L'ÉTAT

1°) La Société Anonyme CEDEST, au capital de 12.200.000,00 €, dont le siège social est 89-92, Chemin Vert – B.P. 20070 - 60403 NOYON CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE sous le numéro B 334 160 736, représentée par Monsieur Jean-Jacques LAROCHE, agissant en qualité de Président du Directoire,

D'UNE PART,

2°) L'Etat, représenté par le Préfet de la région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault dont les bureaux sont à MONTPELLIER (34000) – 34 Place des Martyrs de la Résistance.

D'AUTRE PART,

VU ET CONSIDERANT QUE :

Vu le titre 1^{er} (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) du livre V (Prévention des pollutions, des risques et des nuisances) du Code de l'Environnement, et notamment son article L 512-7;

MT
RL S

Vu le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 modifié pris pour l'application des dispositions du Code de l'environnement susvisées, et notamment ses articles 18 et 34-4

Vu l'arrêté préfectoral n°92-I-3097 du 22 octobre 1992 autorisant la société SUD FERTILISANT, usine de Balaruc-les-Bains, BP.2, 34540, Balaruc-les-Bains, à poursuivre l'exploitation de son usine de fabrication d'engrais minéraux sur le site de Balaruc-les-Bains (34540);

Vu le récépissé de déclaration n° 01/208 du 28 septembre 2001 prenant acte de la reprise de l'activité des établissements SUD FERTILISANT de Balaruc-les-Bains, depuis le 28 décembre 2000, par la SA CEDEST ENGRAIS, dont le siège est situé à 60403 NOYON, 12 avenue de la Gare, BP 20070 ;

Vu la déclaration de cessation définitive d'activité de la fabrication d'engrais sur le site de Balaruc-les-Bains en date du 12 septembre 2002 adressée à Monsieur le Préfet de l'Hérault par la SA CEDEST, dont le siège est situé 12, avenue de la Gare, BP 20070 60403 NOYON CEDEX ;

Vu le rapport d'Evaluation Simplifié des Risques (ESR), daté du 23 juillet 2001, de son usine de Balaruc-les-Bains établi par la société GEOSUM pour le compte du Groupe CEDEST ENGRAIS ;

Vu le rapport d'étude diagnostic approfondi du sous-sol et Evaluation Détaillée des Risques, daté de juin 2002 et complété en décembre 2002 par un projet de réhabilitation de son usine de Balaruc-les-Bains établi par la société GEOSUM pour le compte du Groupe CEDEST ENGRAIS ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2003-1-1676 du 9 mai 2003 prescrivant à la SA CEDEST ENGRAIS la surveillance et le traitement des zones polluées dans son usine de Balaruc-les-Bains, (34540), ainsi que la mise en place de restrictions d'usage sur les parties traitées;

Considérant qu'afin de maintenir l'absence de risque actuel, il est apparu nécessaire de préciser les restrictions d'usages à mettre en œuvre sur les zones afin d'assurer que leur situation environnementale reste compatible de manière pérenne avec l'utilisation qui pourra en être faite et de prévenir l'apparition de nouveaux risques en cas de construction ou travaux sur ces zones.

HT



13

Considérant l'arrêté préfectoral du 9 mai 2003 pris au titre de l'article 34-2 et -3 du décret du 21 septembre 1977 encadrant les conditions de cessation d'activité de l'entreprise CEDEST ENGRAIS pour son site de BALARUC LES BAINS.

Considérant les propositions de servitudes et plans adressés les 09 juin et 09 octobre 2006 par l'exploitant, propriétaire des terrains, CEDEST ENGRAIS après présentation en mairie de Balaruc les Bains le 19 avril 2006.

CECI EXPOSE

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble du site comprend l'ensemble de parcelles cadastrées comme suit :

Commune de BALARUC LES BAINS

Section AR N° 66 d'une superficie de 450 m²

Section AR n° 142 d'une superficie de 155 969 m²

Section AR n° 144 d'une superficie de 21 135 m²

Section AR n° 145 d'une superficie de 45 749 m²

Section AR n° 146 d'une superficie de 11 348 m²

Section AR n° 147 d'une superficie de 20 581 m²

Section AR n° 148 d'une superficie de 9 806 m²

Section AR n° 149 d'une superficie de 93 325 m²

CREATION DE RESTRICTIONS D'USAGE ET DE SERVITUDE

Les parties conviennent de grever des restrictions d'usage ci-après sur uniquement les parcelles section AR n° 144, 145 et 146.

Les parcelles section AR n° 66, 142, 147, 148, 149 ne sont grevées d'aucune restriction d'usage par le présent acte

L'emprise de ces restrictions d'usage sur les parcelles susvisées est déterminée selon les zones ci-après figurant au plan 060109BIB/ 010eDA joint en Annexe 1 :

ND
RL
3

— 144

- Parcelle section AR n° 144 : Toutes constructions et tout affouillement du sol sont interdits.

Ces terrains correspondent à la zone de confinement des terres polluées retirées du site industriel. Ils comprennent l'alvéole de confinement stricto sensu, sa bordure avec les réseaux, le fossé de récupération des eaux de ruissellement, deux fosses de décantation et cinq piézomètres de contrôle.

Les terrains compris dans ce périmètre sont clôturés et régulièrement entretenus.

La couverture végétale devra être maintenue uniquement enherbée (pas d'arbre, d'arbuste ou autres plantes). Les végétaux plantés dans cette zone ne doivent pas être susceptibles de détériorer le confinement en place.

L'intégrité de la clôture sera conservée en permanence.

Une surveillance des eaux souterraines de la zone de confinement sera effectuée par des prélèvements d'eau au niveau des 5 piézomètres implantés sur le site. Leur fréquence sera annuelle les 5 premières années puis tous les 2 ans pendant 10 ans. Les paramètres à contrôler seront l'arsenic, le cadmium, le cuivre, le plomb, le zinc. Les résultats seront adressés au service chargé de l'inspection des ICPE. La fréquence et les paramètres mesurés pourront être révisés en fonction des résultats des mesures à la demande du service chargé de l'inspection des ICPE.

- Parcelle section AR n° 145 : usage de type industriel, artisanal ou commercial (parking, activité industrielle, activité artisanale, activité de commerce, activité tertiaire avec ou sans accueil du public) sous réserve que les sols utilisés soient recouverts.

Cette zone comprend les terrains ayant fait l'objet d'un traitement.

Les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site sous réserve qu'ils soient recouverts d'un revêtement imperméable garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés qui ne seraient pas réutilisés sur le site dans les conditions précitées devront être dirigés vers des installations autorisées à les recevoir compte tenu de leur charge polluante. A cet effet, ces terres feront obligatoirement l'objet d'un contrôle de leur niveau de pollution résiduelle.

Le réseau d'eaux pluviales de ruissellement de la parcelle section AR n° 144 sera régulièrement entretenu et maintenu en permanence. Il pourra, si nécessaire, être déplacé.

Un accès au portail de la section AR n° 144 pour véhicules et engins, d'une largeur de 5 mètres sera maintenu en permanence. Une servitude de passage sera instaurée sur les parcelles permettant cet accès.

- Parcelle section AR n° 146 : Tout usage est possible à l'exception de l'habitat individuel avec jardin et des activités agricoles ou maraîchères. La culture de légumes et de fruits est interdite sur cette zone.

Les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site sous réserve qu'ils soient recouverts d'un revêtement imperméable garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés qui ne seraient pas réutilisés sur le site dans les conditions précitées devront être dirigés vers des installations autorisées à les recevoir compte tenu de leur charge polluante. A cet effet, ces terres feront obligatoirement l'objet d'un contrôle de leur niveau de pollution résiduelle.

ENCADREMENT DES MODIFICATIONS D'USAGE ET DE SERVITUDE

Tout type d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, tout changement d'usage des zones, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la levée ou la modification de ces restrictions. Cela ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire, qu'après réalisation d'une étude détaillée des risques garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

CONSIGNE DE SECURITE POUR LES ENTREPRISES AMENEES A INTERVENIR

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux sur les parcelles section AR 144, 145 et 146 n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.



INSCRIPTION AU REGISTRE DES HYPOTHEQUES

Les servitudes mises en place par l'exploitant, propriétaire des terrains, feront l'objet par celui-ci, d'un enregistrement à la conservation des hypothèques. Une copie de cet enregistrement sera aussitôt transmise et adressée à Mr le Préfet de l'Hérault et à l'inspection des installations classées. Une copie sera également transmise au maire de la commune de BALARUC LES BAINS pour être annexé au Plan local d'urbanisme.

CONDITIONS

L'Etat respectera les servitudes, droits, moyens, actions, obligations qui précèdent.

Le propriétaire conserve la pleine propriété des terrains grevés des restrictions d'usage et servitude dans les conditions qui précèdent.

Il s'engage cependant, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée, à prévenir immédiatement l'Etat, à l'informer de l'identité du nouvel ayant droit, et à dénoncer audit nouvel ayant droit les restrictions d'usage et servitudes dont elle est grevée tant par la présente convention que par les actes antérieurs y évoqués, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en ses lieu et place ainsi qu'à procéder à l'information décrite au présent paragraphe en cas de mutation ultérieure.

De même, si des tiers louent le site ou y exercent une quelconque activité, le propriétaire s'engage à notifier ces restrictions d'usage et servitude auxdits tiers en les obligeant à les respecter.

Les restrictions d'usage et servitude ne pourront être supprimées ou modifiées sur tout ou partie de l'immeuble que s'il est justifié de l'absence ou de la suppression des causes ayant rendu nécessaire l'établissement de celles-ci.

La présente servitude est concédée à titre gratuit.

DEPOT DE LA MINUTE - ETABLISSEMENT DES EXPEDITIONS

La minute de la présente convention, après signature de toutes les parties, sera déposée aux archives de la Préfecture.

- 12 -
- Il sera délivré 4 expéditions du présent acte destinées :
- une au bureau de l'environnement de la préfecture
 - une au propriétaire comprenant trois originaux,
 - une à la DRIRE,
 - une à la Mairie de BALARUC LES BAINS.

CLOTURE

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Préfecture de l'Hérault.

DONT ACTE

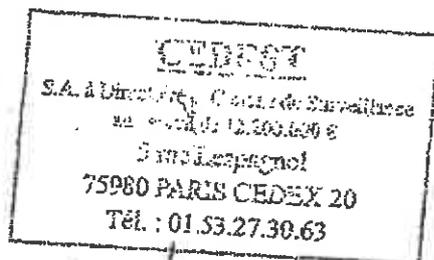
Fait et passé à MONTPELLIER les jours, mois et an susdits en l'Hôtel de la Préfecture où domicile est élu,

La société « CEDEST »
représentée par Monsieur Jean-Jacques
LAROCHE, Président du Directoire

Le Préfet de la région Languedoc
Roussillon, Préfet de l'Hérault



Michel THENAULT



Copie conforme à l'original
Le chef de bureau

Brigitte CARDON

PROPRIETE
CEDEST ENGRAIS

PLAN TOPOGRAPHIQUE
DE DIVISION PARCELLAIRE

Echelle 1/1000e

Références cadastrales :
Section(s) : AR
Lieu(s) (N°) : SAINT-GERMAIN
Numéro(s) cadastraux d'origine : 66-142-143

Plan dressé par :

| Ind. | Date | Nature Modification |
|------------|------|---------------------------------------|
| 10 03 2009 | | Plan de base |
| 19 03 2009 | | Modification des bornes et alignement |
| 18 03 2009 | | Modification des bornes et alignement |
| 18 03 2009 | | Modification des bornes et alignement |
| 08 03 2009 | | Document d'arpente |
| 08 03 2009 | | Plan avec accolés cadastraux |

UN DROIT DE REPRODUCTION (SANS PARCELLE) RESERVE

-NOTA-
* Les coordonnées géométriques sont retranchées au système "LAMBERT III"
* Les cotés géométriques sont retranchés au Nivellement Général de la France (cotes normales)
* Les cotés géométriques sont retranchés au Nivellement Général de la France (cotes normales)
* Les cotés géométriques sont retranchés au Nivellement Général de la France (cotes normales)
* Les cotés géométriques sont retranchés au Nivellement Général de la France (cotes normales)

-NOTA BENE-
* Les sommets bornés sont périmétriques ainsi que les superficies indicatives (S.I.)
* Les superficies indicatives sont déterminées par le planimètre à l'échelle de la carte
* Les superficies indicatives sont déterminées par le planimètre à l'échelle de la carte
* Les superficies indicatives sont déterminées par le planimètre à l'échelle de la carte
* Les superficies indicatives sont déterminées par le planimètre à l'échelle de la carte

-LEGENDE-
Station polygonométrique de base à conserver
Point de détail et cote altimétrique
Contour cadastre
Sommets et cote périmétrique d'après les limites cadastrales
Superficie Indicative (S.I.) Totale L. S. Partielle L.
Contenance Cadastre
Piquet Fer - Marque Rouge - Piquet Bois
Borne de l'Ordre des Géomètres-Experts
Servitude de passage réseau



C.C. = 4a 50ca

C.C. = 15ha 59a 69ca

S.I. = 93325 m2

S.I. = 21135 m2

S.I. = 45749 m2

S.I. = 11348 m2

S.I. = 20581 m2

S.I. = 9806 m2

Zone marécageuse et broussailleuse non relevée précisément

Confirment

legent

(indus)

Commune de FRONTIGNAN

