



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

Secrétariat général
de la préfecture du Nord

Direction
des politiques publiques

Bureau des installations classées
pour la protection de l'environnement

Réf : DIPP-Bicpe/CA

**Arrêté préfectoral instaurant des servitudes d'utilité
publique sur le site exploité par la SOCIETE UNIVAR
au 65 rue Félix Faure à SAINT ANDRE LEZ LILLE.**

Le Préfet de la région Nord - Pas-de-Calais
Préfet du Nord
Officier de la légion d'Honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L 515-8 à L 515-12 et R 515-24 à R 515-31 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 mars 2002 imposant à la société UNIVAR des prescriptions complémentaires pour la remise en état de son site situé à SAINT ANDRE LEZ LILLE ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2006 imposant à la société UNIVAR des prescriptions complémentaires pour la remise en état de son site situé à SAINT ANDRE LEZ LILLE ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2007 imposant à la société UNIVAR des prescriptions complémentaires pour la remise en état de son site situé à SAINT ANDRE LEZ LILLE ;

Vu l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2008 imposant à la société UNIVAR des prescriptions complémentaires pour la cessation d'activité de son site situé à SAINT ANDRE LEZ LILLE ;

Vu la demande d'instauration de servitudes d'utilité publique transmise par la société UNIVAR par courrier du 6 janvier 2011 et le dossier associé (document URS du 21 décembre 2004 intitulé « dossier de demande de servitudes d'utilité publique ») ;

Vu le dossier de remise en état du site dans le cadre de la cessation d'activité comprenant notamment un rapport URS du 23 janvier 2007 intitulé « diagnostic approfondi, évaluation détaillée des risques et stratégie de réhabilitation » et un rapport URS du 17 décembre 2010 intitulé « rapport de fin de travaux et analyse des risques résiduels » ;

Vu l'addendum à l'analyse des risques sanitaires transmis par la société UNIVAR par courrier du 2 février 2011 permettant de justifier qu'un usage commercial est compatible avec le niveau de pollution résiduel ;

Vu la demande de modification du dossier de servitudes déposée par la société UNIVAR par courrier du 19 avril 2011 concernant les dispositions constructives à retenir en cas de construction de bâtiments sur la zone Est ;

Vu l'ensemble des études transmises à l'inspection des installations classées dans le cadre de la procédure de cessation d'activité permettant d'attester de la remise en état pour un usage industriel, artisanal et commercial non sensible ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 07 octobre 2011 et considérant que l'absence de réponse à la saisine de la préfecture en date du 11 mai 2012 dans un délai d'un mois vaut avis favorable ;

Vu les avis du Service Interministériel Régional des Affaires Civiles et Economiques de Défense et de Protection civile en date des 23 septembre 2011 et 24 mai 2012 ;

Vu l'absence de remarques formulées par le propriétaire (UNIVAR) dans son courrier du 3 avril 2012 en réponse à la consultation sur le projet d'arrêté ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal de SAINT ANDRE LEZ LILLE en date du 29 mars 2012 ;

Vu le rapport du 18 juin 2012 de Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, chargé du service d'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement ;

Vu l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Nord lors de sa séance du 17 juillet 2012 ;

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

ARRÊTE

Article 1^{er} - Objet

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les sols et les eaux souterraines du périmètre défini en annexe 1 du présent arrêté correspondant au site exploité par la Société UNIVAR au 65 rue Félix Faure à SAINT ANDRE LEZ LILLE.

Les parcelles appartiennent à la Société UNIVAR, dont le siège social est situé au 17 avenue Louison Bobet à FONTENAY SOUS BOIS CEDEX (94132).

Les parcelles cadastrées concernées, visualisées sur le plan repris en annexe 1, sont référencées comme suit : parcelle n°4, section BH de la commune de SAINT ANDRE LEZ LILLE, d'une superficie de 15 343m².

Sauf disposition contraire précisée dans le présent arrêté, les servitudes couvrent l'ensemble de la parcelle.

Article 2 - Parcelles cadastrales concernées

La parcelle cadastrée concernée, visualisée sur le plan repris en annexe 1, est référencée comme suit : parcelle n°4, section BH de la commune de SAINT ANDRE LEZ LILLE, d'une superficie de 15 343m².

La parcelle appartient à la Société UNIVAR, dont le siège social est situé au 17 Avenue Louison Bobet, 94132 Fontenay Sous Bois cedex.

Sauf disposition contraire précisée dans le présent arrêté, les servitudes couvrent l'ensemble de la parcelle.

Article 3 – Nature des servitudes

Les servitudes mentionnées à l'article 1^{er} se traduisent par les mesures suivantes.

3.1 : Détermination des usages et des aménagements au moment de la mise en place de la restriction d'usage

L'usage futur des terrains est compatible avec les hypothèses retenues dans l'analyse des risques résiduels du rapport final d'URS de fin de travaux et d'analyse des risques résiduels en date du 17 décembre 2010. Les terrains visés par les restrictions d'usage contiennent des pollutions résiduelles qui ont été traitées et confinées dans les conditions décrites dans les documents précités.

Les usages suivants sont autorisés : usage industriel, commercial non sensible (exclusion de commerces de denrées alimentaires) ou artisanal.

Les terrains constituant les zones figurant en annexe 2 du présent arrêté ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir les aménagements suivants :

- Dans la zone ouest du site, un ou plusieurs bâtiments à usage industriel. Les dispositions constructives des bâtiments sont au moins aussi contraignantes, en terme de risque sanitaire, que celles retenues dans l'analyse des risques résiduels précitée ;
- Dans la zone Est du site :
 - toute structure en plein air, non confinée de typer parking de surface, voirie, aire de stockage extérieure, auvent, espace vert, etc...;
 - hangars ouverts (hangar sous auvent, sans cloisons latérales);
 - constructions sur pilotis (rez-de-chaussée ouvert, pouvant éventuellement servir de parking, et premier étage pouvant être utilisé comme bureau ou autre activité);
 - constructions sur vides sanitaires munis d'ouvertures sur l'extérieur et de ventilation active (type VMC indépendante du système d'aération des locaux eux-mêmes), afin d'éviter l'accumulation de composés organiques, avec dalle de rez-de-chaussée étanche aux vapeurs de composés organiques. Des grilles d'aération du vide sanitaire (arrivées d'air) seront prévues tout autour du bâtiment, et la ventilation active du vide sanitaire sera assurée par un dispositif autonome, fonctionnant à plein temps, et assurant un taux de renouvellement de l'air du vide sanitaire de 5 renouvellements par heure.
- Sur l'ensemble du site, mise en place d'une couverture des sols selon les dispositions retenues au chapitre 3.5 du présent arrêté.

Pour tout autre usage ou aménagement futur de la parcelle concernée, le futur aménageur a pour obligation :

- de faire procéder par un organisme tiers compétent à une étude préalable examinant la compatibilité du projet avec l'état environnemental au droit de la zone de projet, et définissant les dispositions de réalisation nécessaires pour garantir une absence de risque pour les usagers du site ou les riverains, et pour garantir l'absence de dégradation des milieux ;
- de mettre en œuvre les dispositions constructives nécessaires pour garantir une absence de risque pour les usagers ou de réaliser les travaux nécessaires à la mise en adéquation de l'état des milieux avec l'usage projeté.

Les études de risques, et la réalisation des travaux éventuels liés au changement d'usage ou d'aménagement, doivent être réalisées selon l'état de l'art, conformément à la réglementation en vigueur et à la méthodologie du ministère en charge de l'écologie relatives aux sites et sols pollués.

Tout changement d'usage ne pourra être autorisé par l'autorité compétente en matière d'urbanisme que si les études démontrent l'absence de risque inacceptable pour l'usage considéré, le cas échéant après la mise en œuvre de mesures de gestion appropriées.

3.2 Usage des eaux souterraines

Toute utilisation des eaux souterraines au droit de la parcelle est interdite quel que soit l'usage. Cette interdiction comprend en particulier les utilisations d'eau présente au droit de la parcelle pour des besoins alimentaires, domestiques, d'irrigation et d'abreuvement des animaux ou tout usage industriel (nettoyage, eau incendie...).

Tout usage de la nappe d'eau superficielle doit faire l'objet d'une étude visant à démontrer l'absence de risque sanitaire et environnemental et d'analyses périodiques permettant de s'assurer de l'absence de dérive par rapport aux conditions de ladite étude.

L'usage de la nappe d'eau superficielle doit faire l'objet d'une information de Monsieur le préfet du Nord.

3.3 Maintien des ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines – servitudes d'accès

Les piézomètres existants sur site sont accessibles en permanence et sont conservés par le propriétaire de la parcelle dans un bon état afin de permettre la réalisation de campagnes de surveillance des eaux souterraines.

L'accès aux piézomètres nécessaires à la surveillance imposée à la société UNIVAR par l'arrêté préfectoral complémentaire du 14/10/2008 et localisés en annexe 2 du présent arrêté doit être assuré à tout moment au représentant de l'Etat et à la société UNIVAR ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

Cet accès doit notamment permettre d'effectuer l'entretien des ouvrages de surveillance de la nappe superficielle, les prélèvements et le cas échéant, le traitement de la nappe.

Tout acte de nature à nuire au bon état de l'ouvrage ou à son utilisation susceptible de dégrader la qualité des eaux souterraines est interdit. En cas de non respect de cette interdiction, tout ouvrage rendu inexploitable devra être remplacé à l'identique par le propriétaire de la zone concernée et en cas de nécessité de procéder au rebouchage d'un ouvrage, celui-ci devra être réalisé conformément à l'état de l'art. Tout remplacement et/ou rebouchage d'un ouvrage doit faire l'objet d'une information de Monsieur le Préfet du Nord.

En cas de modification dans la conception ou l'emplacement de l'ouvrage, le nouvel ouvrage doit être implanté à proximité de l'ancien, où dans une autre zone après justification de la pertinence du nouvel emplacement et approbation de l'inspection des installations classées.

Le personnel d'entretien des terrains de la zone concernée et de manière générale, toute personne amenée à réaliser des travaux susceptibles de toucher les sols et le sous-sol, doit être sensibilisé par le propriétaire aux règles de préservation des piézomètres et de la qualité des eaux souterraines.

Les servitudes relatives aux ouvrages de surveillance (et de traitement le cas échéant) des eaux souterraines sont applicables jusqu'à la suppression des causes ayant rendues nécessaires la surveillance (et le traitement).

3.4 Disposition constructive sur l'implantation de canalisations d'eau potable

Les conditions d'implantation de canalisations d'eau potable et les matériaux retenus pour les canalisations permettent d'empêcher tout transfert de pollution dans l'eau contenue dans les canalisations (tranchées d'implantation des canalisations comblées par des terres propres, de type sablon, canalisations imperméables aux polluants présents).

Tous les réseaux sont étanches et protégés contre les phénomènes de corrosion.

Une vérification périodique de l'état des réseaux d'eau potable doit être réalisée à une fréquence quinquennale. Les résultats des vérifications périodiques et des actions d'entretien des réseaux d'eau potable sont archivés.

3.5 Couverture des sols de surface

Les sols de surface sont recouverts par un revêtement asphalté ou bétonné ou par un apport de terre végétale saine, en vue de limiter une éventuelle exposition par volatilisation des composés ou contact cutané, avec les individus séjournant sur ces utilités ou les fréquentant.

En cas de recouvrement par de la terre végétale saine, l'aménageur définit la hauteur minimale de terre après terrassement nécessaire pour empêcher le transfert des polluants volatils. Un grillage avertisseur signale le contact entre les terres de rapport et les terres contaminées.

Tout autre dispositif de couverture des sols peut être utilisé dès lors qu'il aura été démontré qu'il permet d'atteindre une efficacité au moins équivalente.

L'intégrité de la couverture est régulièrement vérifiée. Le cas échéant, il est procédé à sa remise en état ou à son remplacement. Au minimum, un contrôle quinquennal de l'état de la couverture est réalisé. Les résultats de contrôle et les actions préventives, correctives ou curatives mises en œuvre sont tracés.

Le maintien de la couverture doit être assuré lors des aménagements ultérieurs.

Cas des interventions mineures

S'agissant d'intervention ne remettant pas en cause l'usage du terrain, les sols et matériaux excavés peuvent éventuellement être réutilisés en remblais sur le site, dans la mesure où ils sont recouverts d'un revêtement garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

3.6 Précautions pour les tiers intervenant sur le site dans le cas de travaux de terrassement

Compte tenu de la présence de polluants résiduels dans les sols :

- la réalisation de travaux sur le site 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;
- les exutoires des terres ou des eaux considérés devront être définis au regard de la réglementation applicable lors de ces travaux.

Les documents justificatifs de ces mesures sont conservés.

3.7 Absence de construction de bâtiment pour la zone Est

Il est interdit de construire des bâtiments dans la zone Est compte tenu des concentrations résiduelles à l'exception des bâtiments répondant aux contraintes prévues à l'article 3.1. La restriction d'usage porte sur une superficie de 6 240 m² présentée sur le plan en annexe 2 du présent arrêté.

Pour toute construction de bâtiment sur cette zone non prévue à l'article 3.1, obligation pour le futur aménageur :

- de faire procéder par un organisme tiers compétent à une étude préalable examinant la compatibilité du projet avec l'état environnemental au droit de la zone de projet, et définissant les dispositions constructives nécessaires pour garantir une absence de risque pour les usagers ;
- de mettre en œuvre les dispositions constructives nécessaires pour garantir une absence de risque pour les usagers ou de réaliser les travaux nécessaires à la mise en adéquation de l'état des milieux avec l'usage.

3.8 Maîtrise des plantations

Les plantations potagères ou fruitières ou toute plantation destinée à l'alimentation humaine ou animale sont interdites.

3.9 Contrôle des transferts depuis l'air du sol

Un contrôle de l'air ambiant dans les bâtiments et en extérieur (zone 1 localisée en annexe 2 bis) dans les bâtiments réhabilités est réalisé régulièrement (au minimum une fois par an) afin de vérifier que les concentrations en polluants mesurées restent compatibles avec les hypothèses retenues dans l'analyse des risques résiduels. Dans le cas contraire, des dispositions sont prises pour revenir à des concentrations compatibles avec celles de l'analyse des risques résiduels ou l'analyse des risques résiduels est mise à jour afin de vérifier que le risque reste acceptable pour les usagers. Le programme de surveillance porte au minimum sur les polluants retenus dans l'analyse des risques résiduels.

3.10 Précautions en cas de travaux au niveau des zones contaminées

Les projets ou travaux nécessitant l'excavation ou le contact avec des terres contaminées doivent être gérés en conformité avec les dispositions le plan de gestion, éventuellement mis à jour en cas de changement d'usage / d'aménagement. La traçabilité des mouvements de terre et le contrôle des filières d'élimination des matériaux extraits doit être assurée. En cas d'extraction de terres polluées, un protocole de gestion des terres polluées est défini de manière à contrôler l'état des terrains excavés et définir la filière de traitement adéquate.

Des précautions particulières sont prises durant le chantier afin de limiter les envols de poussières, notamment lors du transport de terres polluées (bâchage des camions, nettoyage des routes et/ou chaussées...).

Les affouillements de la couverture de remblais et des terres sont limités aux seuls travaux de construction ou de fouilles nécessaires dans le cadre du chantier de réhabilitation.

La réalisation de projets ou travaux pouvant comporter un contact direct ou indirect (par le biais de poussières notamment) avec les terrains ou les eaux contaminées doit être précédée d'une évaluation des risques.

Cette évaluation définit, en conformité avec la réglementation en vigueur, les mesures de prévention qui seront mises en œuvre lors des travaux de manière à protéger :

- la santé et la sécurité des travailleurs ;
- l'environnement et notamment les sols, les eaux souterraines et la qualité de l'air ;
- la sécurité des riverains et la santé publique.

3.11 Obturation des ouvrages

En cas de réalisation de forages ou sondages pour les opérations de construction, toutes les dispositions sont prises pour prévenir le risque de transfert de pollution via ces ouvrages. Ces forages ou sondages doivent ensuite être rebouchés par une société compétente selon les règles de l'art en vigueur. Les certificats de rebouchage fournis par la société dans le mois suivant les rebouchages sont conservés et intégrés au dossier relatif à la mémoire de l'historique du site (cf. article 3.14).

Le personnel d'entretien du site et de manière générale toute personne amenée à réaliser des travaux susceptibles de toucher les sols doit être sensibilisé aux règles de préservation des sols et du sous-sol.

3.12 Infiltration des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales représente une modification de l'aménagement de la parcelle telle que définie au paragraphe 3.1. Elle est donc soumise aux dispositions qui y sont afférentes, à savoir la production sous la responsabilité de l'aménageur d'une étude de faisabilité de l'opération démontrant l'absence de risques pour les usagers du site ou les riverains, et l'absence de dégradation de l'état des milieux, en particulier du milieu récepteur.

A défaut de cette étude de faisabilité préalable, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

3.13 Information des tiers

Si la parcelle considérée fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire...), à titre onéreux ou gratuit, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usages visées par le présent arrêté en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle visée par le présent arrêté, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elle est grevée par le présent arrêté, en obligeant ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

3.14 Mémoire

En cas de vente des terrains, en complément aux dispositions prévues par l'article L.514-20 du code de l'environnement, le vendeur informe l'acheteur des dangers ou inconvénients importants issus de l'exploitation tels qu'ils résultent de l'ensemble des documents et études relatifs à l'état des sols.

Le (ou les) propriétaire(s) du site doit garder en mémoire l'historique du site et notamment l'ensemble des études et analyses qui ont été réalisées sur l'état du sol et de la nappe et respecter les prescriptions particulières d'utilisation des sols et du sous-sol.

Les documents relatifs au dossier de cessation d'activité, à l'état des sols et à la stratégie de réhabilitation du site ainsi que l'analyse des risques résiduels sont annexés aux actes de vente successifs. Ces actes de vente doivent être publiés aux hypothèques.

Article 4 - Encadrement des modifications d'usage

Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, tout projet de changement d'usage des différentes zones, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (plan de gestion par exemple) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

Article 5 – Frais

L'institution de servitudes ainsi que les frais y afférents sont à la charge de l'exploitant.

Article 6 - Transcription

En vertu des dispositions de l'article L.515-10 du code de l'environnement, des articles L.121-2 et L.126-1 du code de l'urbanisme et de l'article 36-2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes devront être annexées aux documents d'urbanisme et publiées à la conservation des hypothèques.

Article 7 – Levée des servitudes

Les servitudes ne peuvent être levées que consécutivement à la suppression de la totalité des causes ayant rendu nécessaire l'établissement du présent arrêté préfectoral instaurant des servitudes ou de conclusions d'études particulières, après avis de Monsieur le Préfet du Nord.

Article 8 – Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de LILLE :

- par l'exploitant dans un délai de deux mois à compter de sa notification ;
- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts visés à l'article L511-1 du Code de l'environnement, dans un délai d'un an à compter de la publication ou l'affichage de cette décision.

Article 9 - Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Nord est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'exploitant et dont copie sera adressée :

- au Maire de SAINT-ANDRE LEZ LILLE,
- à la Présidente de LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE,
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, chargé du service d'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement,
- au directeur départemental des territoires et de la mer,
- au service interministériel régional des affaires civiles et économiques de défense et de protection civile.

En vue de l'information des tiers :

- un exemplaire du présent arrêté sera déposé à la mairie de SAINT-ANDRE et pourra y être consulté ; un extrait de l'arrêté énumérant notamment les prescriptions auxquelles les installations sont soumises sera affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois ; le procès-verbal de l'accomplissement de ces formalités sera dressé par les soins du maire.

- le même extrait sera affiché en permanence de façon visible dans l'établissement par les soins de l'exploitant, ainsi que sur le site internet de la Préfecture du Nord (www.nord.gouv.fr- rubrique Annonces et Avis – Installations classées – Autres installations classées – Arrêtés complémentaires).

Fait à Lille, le - 3 AOU 2012

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général



Marc-Etienne PINAULDT



P. J. : 3 annexes

(annexe 1, 2 et 2b)