

ARRÊTÉ
instituant des servitudes d'utilité publique
sur les parcelles cadastrales AN 169, AN 182, AN 215, AN 217, AN 335, AN 336,
AP 212, AP 216, AP 435, AP 438 et AP 509
sur le territoire de la commune d'Avermes

La Préfète de l'Allier
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite
Chevalier des Palmes académiques

Vu le Code de l'environnement et notamment son titre 1^{er} du livre V, articles L. 515-12, R. 515-31-1 à R. 515-31-7 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 1601/97 du 3 avril 1997 modifié autorisant la société JPM SAS à exploiter un établissement industriel sur la commune d'Avermes ;

Vu la notification de cessation d'activité du 12 juillet 2013 établie par la société JPM SAS ;

Vu l'arrêté complémentaire n° 1798/14 du 21 juillet 2014 portant sur la dépollution des sols au droit des établissements JPM à Avermes ;

Vu les diagnostics environnementaux n° M2120360 du 9 novembre 2012 et M2130030/B du 21 octobre 2013 établis par la société SITA REMEDIATION ;

Vu le rapport d'investigations environnementales complémentaires de SITA REMEDIATION du 04 mars 2014 ;

Vu le diagnostic environnemental hors site n° M7140020 V3 du 04 juin 2014 établi par SITA REMEDIATION ;

Vu les dossiers de récolement des travaux de dépollution sur et hors site JPM - n° AA4701-210930-FT-DOE_V1 et n° AA2049-210129-FT-DOE du 30 septembre 2021 réalisés par la société BIOGENIE ;

Vu l'actualisation du plan de gestion du 22 février 2022 du bureau d'études SOLER ENVIRONNEMENT, de la mise à jour de l'analyse des risques résiduels et notamment ses conclusions ;

Vu le dossier de demande d'instauration de Servitudes d'Utilité Publique n° 006115 SI MAS 48a actualisé du 26 mai 2023 établi par la société SOLER IDE ;

Vu le projet d'arrêté porté à la connaissance de la société ASSA ABLOY FRANCE par courrier du 27 septembre 2023 ;

Vu le rapport du 20 février 2024 et les propositions de l'inspection des installations classées de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement AUVERGNE-RHÔNE-ALPES ;

Vu l'avis du conseil municipal de la commune d'Avermes émis le 21 décembre 2023 ;

Vu l'avis de l'ancien exploitant, émis par courrier en date du 17 janvier 2024 et par courrier électronique en date du 09 février 2023, des parcelles cadastrées AN 169, AN 182, AN 215, AN 217, AN 335, AN 336, AP 212, AP 216, AP 435, AP 438 et AP 509, à savoir la société ASSA ABLOY FRANCE, sise 106 Avenue Max Dormoy - 92120 MONTROUGE sur le projet d'instauration de servitudes ;

Vu l'avis du nouveau propriétaire, la société N7 AUTO PIECES – 30 Route de Paris – 03000 AVERMES, émis par courrier du 23 novembre 2023 ;

Vu l'avis favorable émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de l'Allier, au cours de sa séance du 13 mars 2024 ;

Considérant que les zones sources de pollution en COHV et hydrocarbures recensées ont été traitées conformément au plan de gestion et à l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2014 ;

Considérant que des sources résiduelles de pollution sont toujours présentes dans les sols du site anciennement exploité par la société JPM ;

Considérant que le plan de gestion adossé à l'analyse de risques résiduels mise à jour, fait état de la nécessité de mettre en place des restrictions d'usage visant à garantir la compatibilité du site avec les usages envisagés ;

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

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général,

ARRÊTE

Article 1^{er}

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

Commune	Références cadastrales		Superficie (m ²)
	Section	Parcelle	
Avermes	AN	169	16 987
Avermes	AN	182	549
Avermes	AN	215	48
Avermes	AN	217	315
Avermes	AN	335	11 132
Avermes	AN	336	796
Avermes	AP	212	2 472
Avermes	AP	216	1 035
Avermes	AP	435	7 579
Avermes	AP	438	448
Avermes	AP	509	1 872

Tableau 1 : Parcelles cadastrales concernées et superficies respectives

Ces servitudes sont destinées à :

- assurer le maintien dans le temps de l'ensemble des ouvrages de surveillance de la nappe phréatique et de la barrière hydraulique;
- assurer la préservation de l'accès au réseau de surveillance des eaux souterraines sur le site ;
- garder la mémoire du passé industriel sur le site, prévenir une gestion des terres excavées sans connaissance de ce passé et éviter des constructions non-compatibles avec l'état environnemental du sous-sol.

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

Les documents suivants sont joints :

- Annexe 1 : Un plan faisant ressortir le périmètre défini en application de l'article R.515-31-2 ;
- Annexe 2 : Liste des ouvrages de surveillance des eaux souterraines ainsi que les aires correspondant à chaque catégorie de servitudes.

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

Article 2

Titre 1 - 1. Usage des terrains

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

Les terrains mentionnés à l'article 1 ont été placés dans un état permettant un usage industriel et commercial, en conservant l'habitation en entrée du site (cf. plan en annexe 2).

Les projets d'aménagement qui modifient les hypothèses utilisées pour l'établissement du schéma conceptuel (vecteurs de transfert, cibles, voies d'exposition) ou les paramètres d'entrée de l'analyse des risques résiduels sont des changements d'usage qui doivent respecter les dispositions de la prescription 1.2

Zone	Parcelle	Superficie	Description	Usage et contraintes
Partie Sud de l'entrepôt	AN 182	549 m ²	parkings, transfo.	Usages industriel et tertiaire <i>Interdiction d'usage habitation et potager</i>
	AN 169	16 987 m ²	entrepôt principal	
	AN 215	315 m ²	parkings	
	AN 217	48 m ²	parkings	
Partie Nord de l'entrepôt	AN 335	11 132 m ²		(voir détail ci-dessous)
	- dont pavillon	~700 m ²	Pavillon et espace vert	Usage d'habitation
	- dont zone B	80 m ²	Entrepôt zone polluée résiduelle	Usages industriel et tertiaire Maintien du recouvrement Dispositions constructives (surface minimale close de 100 m ² ventilation 1 vol/h) <i>Interdiction d'usage habitation et potager</i>
	- dont zone C	200 m ²	Extérieur zone polluée résiduelle	Usages industriel et tertiaire Maintien du recouvrement <i>Interdiction d'usage habitation et potager</i>
	- restant	~10 132 m ²	entrepôt principal et barrière hydraulique	Usages industriel et tertiaire Maintien de la barrière hydraulique <i>Interdiction d'usage habitation et potager</i>
	AN 336	796 m ²	parkings	Usages industriel et tertiaire <i>Interdiction d'usage habitation et potager</i>
Partie le long de la Rigolée	AP 212	2 472 m ²	Espace vert, bassin	Usages industriel et tertiaire <i>Interdiction d'usage habitation et potager</i>
	AP 509	1 872 m ²	Espace vert	
Parcelles ex-pavillon	AP 216	1 035 m ²	Ex-pavillon	Usages industriel et tertiaire <i>Interdiction d'usage habitation et potager</i>
	AP 435	7 579 m ²	Espace vert	
	AP 438	448 m ²	Espace vert	

Tableau 2 : Usages et restrictions par parcelle

Prescription 1.2 : Modalités de modification d'usage

Tout projet de modification de l'usage des parcelles par rapport aux usages visés au tableau n° 2 ci-dessus, et toute modification ultérieure de leur usage, par une quelconque personne physique ou morale, (ci-après « la personne à l'initiative du projet »), requiert :

- a) la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'investigations environnementales conformément à la norme NFX 31-620 et d'évaluations des risques pour la santé et pour l'environnement afin de vérifier la compatibilité des modifications envisagées avec l'état environnemental résiduel du site ;
- b) le cas échéant, en fonction des résultats de ces évaluations des risques et des éventuelles études, les actions de réhabilitation complémentaires et/ou les dispositions constructives nécessaires seront mises en œuvre aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative de la modification pour s'assurer de la compatibilité des usages projetés avec la situation environnementale de la zone concernée, et de l'absence de risque sanitaire ou environnemental (notamment au regard des concentrations résiduelles présentes localement dans les sols, gaz des sols et les eaux souterraines).

Tout projet de changement d'usage du site et/ou de la configuration du site devra faire l'objet d'une information écrite et d'un accord préalable de l'Administration au vu d'études complémentaires et d'une analyse de risques sanitaires démontrant la compatibilité des modifications envisagées avec l'état environnemental résiduel du site. Les études et travaux de réhabilitation associés seront à l'initiative, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné.

Les mesures définies par ces études se substituent le cas échéant aux prescriptions n° 2 ci-après et après avis de l'administration au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ou aux sites et sols pollués .

Prescription 1.3 : Permis de construire ou d'aménager

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

- un document justifiant que le projet ne constitue pas un changement d'usage ;
- ou, dans le cas d'un changement d'usage, une attestation du bureau d'étude justifiant que l'état des sols est compatible avec le nouvel usage projeté.

Il est rappelé qu'en application de l'article L.556-1 du Code de l'environnement, le pétitionnaire doit joindre à toute demande de permis de construire ou d'aménager l'attestation d'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, afin de justifier que l'état des sols est compatible avec le nouvel usage projeté.

2. Aménagements et dispositions constructives

Prescription 2.1 : Dispositions constructives pour la zone B (au droit de l'entrepôt – cf. annexe 2 pour la délimitation de la zone B) :

- la surface close sera de 100 m² au minimum, afin d'éviter les zones peu ventilées ;
- il faudra mettre en place une ventilation mécanique assurant un renouvellement d'air de cette zone (minimum considéré de 1,0 vol/h moyenné sur la journée).

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

Prescription 2.2 : Précautions à prendre en cas de réalisation de travaux

La réalisation de travaux affectant le sol ou le sous-sol du site (notamment mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devra prendre en considération le fait que les milieux (sol, gaz du sol, eaux souterraines) contiennent potentiellement des teneurs résiduelles en polluants ; celles-ci devront être gérées conformément à la réglementation en vigueur.

Les études et travaux de réhabilitation associés seront à l'initiative, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné. Un plan d'hygiène et de sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site sera notamment mis en place à la charge de l'exploitant des terrains conformément à la réglementation en vigueur.

Sur l'emprise de ces terrains, les canalisations souterraines pour l'approvisionnement en eau potable seront conçues ou posées de manière à empêcher tout transfert de pollution résiduelle depuis les sols vers l'eau des canalisations via les parois ou les joints (remblaiement des tranchées des canalisations d'approvisionnement en eau potable par des matériaux d'apport sains par exemple).

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

Prescription 2.3 : Eaux pluviales / Zones d'infiltration

La réalisation d'ouvrage d'infiltration dans des sols pollués est interdite.

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

Prescription 2.4 : Canalisations d'eaux potables

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

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

Prescription 2.5 : Maintien en l'état de toutes les dispositions prises pour le recouvrement d'un site

Les couvertures présentes sur le site (type enrobé, béton ou matériaux graveleux) sont maintenues en l'état ou, le cas échéant, remplacées par une couverture équivalente (béton, construction, voirie, ...). Elles sont reconstituées en cas de travaux affectant leur intégrité (cf. plan en annexe 1).

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

3. Travaux

Prescription 3.1 : Précautions à prendre en cas de réalisation de travaux

La réalisation de travaux affectant le sol ou le sous-sol (notamment mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devra prendre en considération le fait que les terres contiennent potentiellement des teneurs résiduelles en polluants; celles-ci feront l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, ils pourront faire l'objet d'un plan de retrait ou de confinement.

Ces travaux n'ont pas pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants notamment vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou dans l'air. Tous les sols et matériaux d'excavation non réutilisés sur site devront faire l'objet d'une élimination en filière autorisée.

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

Chaque tas est clairement identifié de façon à prévenir toute erreur dans le devenir des matériaux qui le constituent : traitement, évacuation en centre de stockage extérieur, réutilisation comme remblai sur site notamment. Toute réutilisation de terres polluées sur site est tracée, les polluants caractérisés (nature, tonnage, teneurs), et localisés sur un plan conservé par le propriétaire.

La protection des travailleurs devra également être assurée lors de la phase de chantier. Un plan d'hygiène et de sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site sera notamment mis en place à la charge de l'exploitant des terrains conformément à la réglementation en vigueur.

Prescription 3.2 : Suivi des eaux souterraines durant travaux

En cas d'excavation ou de travaux souterrains sur les parcelles considérées, une surveillance de la qualité des eaux souterraines est mise en place par le responsable à l'origine de ces travaux, afin de démontrer l'absence d'impact de ceux-ci sur la qualité des eaux.

Dans le cas où une dégradation de la qualité des eaux souterraines est observée, le responsable de la surveillance met en place dans les meilleurs délais des mesures limitant la diffusion de la pollution hors site et/ou l'usage/consommation des eaux souterraines et en informe l'administration au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ou aux sites et sols pollués.

Prescription 3.3 : Suivi des eaux d'exhaure

En cas de pompage des eaux de fouille, une surveillance de la qualité de ces eaux est mise en place par le responsable à l'origine de ces pompages.

Le cas échéant, les dispositions de traitement nécessaire sont mises en place, et une convention est établie avec le gestionnaire du réseau collectif si celles-ci sont renvoyées au réseau.

4. Eaux souterraines et réseau piézométrique

Prescription 4.1 : Usage des eaux souterraines

Toute utilisation (consommation, arrosage...) de l'eau de la nappe d'eau souterraine au droit de ces terrains est interdite.

Prescription 4.2 : Maintien d'accès aux piézomètres

L'accès aux piézomètres visés par le programme de surveillance des eaux souterraines arrêté par l'Administration, devra être assuré à tout moment, et à titre gratuit, aux représentants de l'Administration, à la société ASSA ABLOY, ses ayants-cause et/ou ses ayants-droit ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

Ces piézomètres, nommés Pz2, Pz4, Pz8, Pz9, Pz10, Pz11, Pz12, Pz13, Pz14bis, Pz15bis, Pz17, Pz18bis, Pz19, Pz20, PzC2, PzC3 et PzC5 (cf. annexe 2) devront être conservés par les propriétaires et occupants des parcelles dans un bon état tant qu'un programme de surveillance des eaux souterraines arrêté par l'Administration existe. En particulier, les piézomètres sont protégés des agressions extérieures et des risques de pollution accidentelles par un capot métal étanche maintenu fermé à clé, ou par une bouche à clé étanche (ouvrages à ras du sol).

Prescription 4.3 : Modifications du réseau de piézomètres

Sauf à obtenir de l'Administration et de la société ASSA ABLOY, ses ayants-cause et/ou ayants-droit, l'autorisation de les déplacer à ses/leurs frais, le/les propriétaire(s) ou occupant(s) des parcelles devra(ont) prendre toutes les mesures nécessaires pour qu'il ne soit en rien porté atteinte à l'intégrité et au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Toute détérioration des ouvrages de surveillance devra faire l'objet d'une information de l'Administration et devra être réparée dans les meilleurs délais, après accord préalable de l'Administration, aux frais de la personne physique ou morale, publique ou privée, à l'origine de la détérioration. Ces nouveaux emplacements devront permettre une surveillance équivalente et leur position devra être validée par un hydrogéologue indépendant.

5. Surveillance et entretien des dispositifs de confinement

Prescription 5.1 : Servitude d'accès

Les ouvrages nécessaires au programme de surveillance des eaux souterraines arrêté par l'Administration devront être maintenus en l'état.

Tout nouvel ouvrage nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines pourra être Implanté par la société ASSA ABLOY FRANCE, ses ayants-cause et/ou ses ayants-droit.

L'accès aux terrains est assuré en permanence au dernier exploitant des installations classées ou à son ayant droit afin de permettre à l'exploitant, à son ayant-droit ou toute personne mandatée par lui, d'assurer les mesures qui lui seraient / sont prescrites par l'administration au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ou aux sites et sols pollués.

Prescription 5.2 : Dispositions d'accès

Le prestataire mandaté par la société ASSA ABLOY FRANCE informera l'exploitant 3 semaines avant intervention pour le suivi environnemental. L'autorisation d'accès sera confirmée par l'exploitant au minimum une semaine avant intervention, afin de pas remettre en cause la bonne application de l'arrêté de surveillance de suivi des eaux souterraines et en particulier les périodes de suivi. L'exploitant prendra toutes les mesures pour faciliter l'intervention du prestataire (absence d'obstacles et/ou stockage, permettre l'accès à un véhicule au plus près des ouvrages suivis...).

Prescription 5.3 : Convention pour les ouvrages (piézomètres)

Une convention relative aux conditions d'accès et de réalisation des prélèvements, établie par l'ancien exploitant, doit être signée avec chacun des propriétaires concernés par les ouvrages figurant sur le plan en annexe 2. Une copie de chaque convention doit être adressée à l'Inspecteur des Installations Classées dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 3 - Information des tiers

En cas de mise à disposition (par acte de gestion et/ou de disposition, de quelque nature qu'ils soient ou encore par contrat d'entreprise, sous quelque forme que ce soit) de tout ou partie des terrains à des tiers (exploitant, locataire, occupant ou encore entreprise amenée à intervenir sur lesdites parcelles, etc.), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire desdites parcelles s'engage à informer par écrit lesdits tiers sur les restrictions d'usage et servitudes visées par le présent document, en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation ou de constitution de droits réels ou personnels, qu'il s'agisse d'actes de gestion ou de disposition, à titre gratuit ou onéreux, portant sur tout ou partie des parcelles concernées, à dénoncer au nouvel ayant droit les servitudes dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant droit à les respecter en leurs lieu et place.

Article 4

En application des articles L.411-2 et R.421-1 à R. 421-7 du Code de justice administrative, et de l'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, soit d'un recours administratif soit d'un recours contentieux.

Le recours administratif gracieux est présenté devant l'auteur de la décision.

Le recours administratif hiérarchique est présenté devant le supérieur hiérarchique de la décision.

Chacun de ces 2 recours administratifs doit être formé dans les 2 mois à compter de la notification de la décision.

Le silence gardé par l'autorité administrative saisie pendant plus de 2 mois à compter de la date de sa saisine vaut décision implicite de rejet. Cette décision implicite est attaquable, dans les 2 mois suivant sa naissance, devant la justice administrative.

Le recours contentieux doit être porté devant la juridiction administrative compétente : Tribunal administratif de Clermont-Ferrand, 6 cours Sablon, CS 90129, 63033 Clermont-Ferrand Cedex 1. Le tribunal administratif peut aussi être saisi depuis l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

Article 5

Le présent arrêté est notifié à la société ASSA ABLOY FRANCE, au propriétaire des parcelles et au maire d'Avermes.

En vue d'assurer l'information des tiers :

- il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de l'Allier ;
- il est annexé aux documents d'urbanisme de la commune d'Avermes qui adresse le justificatif associé à la préfecture du département de l'Allier ;
- l'ancien exploitant réalise, à ses frais, la publication de l'acte auprès du service de publicité foncière et transmet les justificatifs associés à la préfecture du département de l'Allier dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 6

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

Article 7

Une copie en sera adressée à :

- Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Allier,
 - Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne Rhône-Alpes,
 - Monsieur le délégué départemental de l'Allier de l'Agence Régionale de Santé,
 - Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Allier,
 - Monsieur le directeur départemental de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Allier,
 - Monsieur le directeur départemental des finances publiques de l'Allier,
- chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Moulins, le

19 MARS 2024

Pour la préfète et par délégation,
Le secrétaire général,

Olivier MAUREL

