PRÉFET
DES ARDENNES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Grand Est

Service prévention des risques anthropiques
1 Rue du Parlement
51000 Châlons-en-champagne

Châlons-en-champagne,
le 05 septembre 2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 21/05/2025

Contexte et constats

Publié sur GÉORISQUES

GRANDRY CHARLEVILLE

21 RUE JULES LOBET
BP 15
08000 Charleville-Mézières

Références : 25-446_GG/AR
Code AIOT : 0005701066

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 21 mai 2025 dans l'établissement GRANDRY CHARLEVILLE implanté à Charleville-Mézières (08000). Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (https://www.georisques.gouv.fr/).

La visite d'inspection du 21 mai 2025 a eu lieu dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ancien site Grandry à Charleville Mézières. L'inspection avait notamment pour objectif de faire un point sur les travaux terminés, en cours, et projetés, ainsi que sur les attentes de l'inspection des installations classées en terme d'études à fournir.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- GRANDRY CHARLEVILLE
- 08000 Charleville-Mézières
- Code AIOT : 0005701066
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La réhabilitation du site Grandry a été séparée en neuf lots différents par le tiers-demandeur, pour faciliter le phasage du projet. Les lots sont répartis sur chaque phase de la manière suivante :
Phase 1 : voiries
Phase 2 : Lots 8 et 9
Phase 3 : Lots 5, 6 et 7
Phase 4 : Lots 1, 3 partiellement et 4
Phase 5 : Lot 3 partiellement et lot 2

Contexte de l'inspection :
- Récolement

Thèmes de l'inspection :
- AN25 Libération foncier SSP
- Sites et sols pollués

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :
- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
  - le constat établi par l'inspection des installations classées ;
  - les observations éventuelles ;
  - le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
  - le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :
- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
  - soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
  - soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse

approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

La société Espace Habitat a transmis le 24 janvier 2024 un courrier à Monsieur le Préfet des Ardennes, demandant une modification des prescriptions de l'arrêté du 26 octobre 2017. Ces modifications sont détaillées ci-dessous :

Phase 3 : prorogation d'un délai de trois ans
Phase 4 : élargissement de l'emprise du projet à l'ensemble du lot 3 assorti d'une prorogation d'un délai de trois ans
Phase 5 : substitution de l'aménagement de terrains à bâtir prévu initialement par la construction d'une résidence autonome de 78 logements, laquelle porterait sur l'emprise du lot 2 uniquement, assorti d'une prorogation d'un délai de deux ans.

L'inspection note que :

- La modification de l'emprise de la phase 4 à l'ensemble du lot 3 ne change pas l'usage projeté sur les terrains concernés.
- Le changement d'aménagement pour la phase 4 ne change pas l'usage projeté sur les terrains concernés.

Il est proposé au Préfet de répondre favorablement à la demande du tiers-demandeur concernant les prorogations des délais et les réorganisations des phases du chantier. En effet, ces modifications ne modifient pas les usages projetés sur les terrains.

Un projet d'arrêté préfectoral modifiant en ce sens les prescriptions de l'arrêté du 26 octobre 2017 est joint au présent rapport.

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la présente inspection (1)	Proposition de délais
3	Prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017	Arrêté Préfectoral du 26/10/2017, article 9	Demande de justificatif à l'exploitant	3 mois

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017	Arrêté Préfectoral du 26/10/2017, article 2-1	Sans objet
2	Prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017	Arrêté Préfectoral du 17/10/2017, article 2.2	Sans objet

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

Les travaux déjà réalisés l'ont été conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017. Il manque cependant l'analyse des risques résiduels (ARR) finale réalisée à l'issue des travaux, qui permet de justifier après mise en œuvre des mesures de gestion de la compatibilité du site avec l'usage. Cette ARR se base sur les contrôles de l'état des milieux après travaux. A réception de l'ARR et son instruction, l'inspection pourrait proposer un procès verbal de récolement partiel des terrains concernés.
Les différentes évaluations quantitatives des risques sanitaires prédictives des autres phases concluent à la compatibilité des terrains avec les usages projetés au regard des travaux envisagés encadrés par les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017.

2-4) Fiches de constats

N° 1 **:** Prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 26/10/2017, article 2-1

Thème(s) : Risques chroniques, Remise en état

Prescription contrôlée :

2-1 Travaux à réaliser
Les travaux à réaliser respectent au minimum les prescriptions suivantes :

- construction d'immeubles sans sous sol, conformes aux permis de construire sollicités,
- vide sanitaire visitable (hauteur de 0.60m) avec sections de ventilation d'au moins 0.5% de la superficie du plancher,
- recouvrement par 0.30m ou plus de terre végétale sur les espaces verts,
- mise en place d'un géotextile ou grillage avertisseur pour matérialiser la séparation entre les terres en place et la terre végétale d'apport,
- aménagement des voies de circulation,
- canalisations d'eau potable installées dans des tranchées remblayées avec des matériaux sains, afin d'éviter la perméation de polluants,

Constats :

Les bâtiments de la phase 3 étaient en construction lors de la visite d'inspection. Le vide sanitaire a notamment pu être observé. Les différents rapports annuels attestent par ailleurs du respect des différentes prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2017.

Des remblais de terres saines étaient présents sur le lot 2. Ces remblais sont bien dimensionnés pour assurer leur stabilité mécanique, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2017.

Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 **:** Prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 17/10/2017, article 2.2

Thème(s) : Risques chroniques, Remise en état

Prescription contrôlée :

2.2 - Echelonnement des travaux

La réhabilitation du site est prévue en 5 phases entre 2017 et 2027, le repère des lots figure sur le plan annexé au présent arrêté :

- phase 1 : aménagement des voiries sur l'ensemble du site, entre 2017 et 2027
- phase 2 (lots 8 et 9) : construction de 26 logements entre 2018 et 2023
- phase 3 (lots 5 et 6) : construction de 17 logements, entre 2018 et 2023
- phase 4 (lots 1 et 4, et une partie du lot 3) : construction de 35 logements, entre 2019 et 2024
- phase 5 (lot 2 et une partie du lot 3) : aménagement de terrains à bâtir, entre 2018 et 2026

Le lot 7 sera aménagé en parkings et/ou espaces verts lors des phases 3 et 4.
L'évaluation du risques sanitaire et le plan de gestion prévu pour les phases 3 à 5 seront transmis 3 mois avant le début des travaux de ces phases à l'inspection des installations classées et à l'agence régionale de santé.

Constats :

Certaines phases des travaux ont aujourd'hui été achevées, et d'autres sont encore en cours. Le détail est présenté ci-dessous :

- phase 1 : aménagement des voiries (en cours d'achèvement)
- phase 2 : construction de 26 logements sur les lots 8 et 9 (terminée, immeubles déjà habités)
- phase 3 : construction de 17 logements (travaux en cours lors de la visite d'inspection)
- phase 4 : construction de 35 logements (travaux non commencés)
- phase 5 : construction d'une résidence autonomie (travaux non commencés)

Au sujet des délai des différentes phases, le tiers-demandeur a adressé par courrier du 18 janvier 2024 les demandes suivantes à Monsieur le Préfet des Ardennes :

- phase 3 : prorogation de délai de trois ans - lots 5 et 6 ;
- phase 4 : élargissement de l'emprise de la phase à l'entièreté du lot 3, et prorogation du délai de trois ans - lot 1, 3 et 4 ;
- phase 5 : substitution de l'aménagement de terrains à bâtir prévu initialement par la construction d'une résidence autonomie de 78 logements - lot 2.

Type de suites proposées : Sans suite

N° 3 **:** Prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 26/10/2017, article 9
Thème(s) : Risques chroniques, Remise en état
Prescription contrôlée : Un rapport annuel est établi par le tiers demandeur, et transmis avant le 31 décembre à l'inspection des installations classées. Ce rapport précise notamment • les éléments nécessaires à l'information et à la mise en œuvre des restrictions d'usage dans le règlement du lotissement, au bureau des hypothèques et au plan local d'urbanisme, à savoir : ◦ interdiction d'utiliser les eaux souterraines sur site, ◦ interdiction des potagers et arbres fruitiers en pleine terre, ◦ interdiction d'élever des animaux dans les espaces verts, • une description technique des travaux avec un bilan quantitatif et qualitatif des opérations et illustré par des photographies prises avant, pendant, et après les travaux, • un suivi des quantités de déchets extraits, et un justificatif de leur élimination; • l'état d'avancement par rapport au planning prévisionnel des travaux. Dans le délai de 3 mois après l'achèvement de la dernière phase de travaux, un rapport final et une synthèse des contrôles réalisés, établissant leur conformité avec les dispositions du plan de gestion et du présent arrêté est adressé au préfet. Il sera joint à ce rapport une analyse des risques résiduels.
Constats : Les rapports annuels d'avancement des travaux ont tous été transmis à l'inspection des installations classées, et répondent aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017. L'inspection des installations classées note cependant des documents manquants ou incomplets pour certaines phases du projet. **Phase 2 :** L'évaluation quantitative des risques sanitaires prédictive concernant les lots 8 et 9 a bien été reçue par l'inspection des installations classées. Cette étude conclut notamment à la compatibilité des terrains avec l'usage projeté (résidentiel), en suivant les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017. Le tiers demandeur n'a pas transmis d'analyse des risques résiduels (post-travaux) suite à la fin des travaux. **Phase 3 :** L'évaluation quantitative des risques sanitaires prédictive concernant les lots 5, 6 et 7 a bien été reçue par l'inspection des installations classées. Cette étude conclut notamment à la compatibilité des terrains avec l'usage projeté (résidentiel), en suivant les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017. Il est rappelé au tiers-demandeur qu'une analyse des risques résiduels sera attendue à la fin des travaux par l'inspection des installations classées. **Phase 4 :**L'évaluation quantitative des risques sanitaires prédictive concernant les lots 1, 3 et 4 a bien été reçue par l'inspection des installations classées. Cette étude conclut notamment à la compatibilité des terrains avec l'usage projeté (résidentiel), en suivant les prescriptions de l'arrêté

préfectoral du 26 octobre 2017. Il est rappelé au tiers-demandeur qu'une analyse des risques résiduels sera attendue à la fin des travaux par l'inspection des installations classées. **<u>Phase 5 :</u>** Aucune étude concernant la phase 5 n'a été transmise à l'inspection des installations classées pour le moment.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : Il est demandé au tiers-demandeur de transmettre sous trois mois à l'inspection des installations classées l'analyse des risques résiduels définitive concernant la phase 2 du projet, soit les lots 8 et 9 ainsi qu'un dossier de demande de servitude d'utilité publique si nécessaire.
Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Demande de justificatif à l'exploitant
Proposition de délais : 3 mois