

PREFET DU CALVADOS

**DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
DE NORMANDIE**

UNITE DEPARTEMENTALE DU CALVADOS

GR/LB – 2019 - A176

ARRÊTÉ

ETABLISSANT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Commune de CAEN
parcelles cadastrales MB n° 2, 3, 4, 5
zone du quai de Normandie

PREFET DU CALVADOS,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier dans l'Ordre National du Mérite,

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et L.163-10,

Vu l'arrêté préfectoral du 11 avril 1997, modifié les 24 juin 2002 et 22 juin 2007, autorisation la Société France Charbons à exploiter une unité de traitement du charbon et de fabrication d'agglomérés de charbons sur le territoire de la commune de Caen,

Vu la déclaration de cessation définitive d'activité en date du 21 août 2008,

Vu les diagnostics environnementaux, plans de gestion et bilan des travaux d'excavation des terres réalisés et rappelés ci-après :

[1] Diagnostic initial et évaluation simplifiée des risques – Burgéap – Version du 4 décembre 2001;

[2] Étude hydrogéologique pour l'implantation d'un réseau de piézomètres – ANTEA – Juillet 2002

[3] Diagnostic approfondi des sols et de la nappe – Burgéap – 4 juillet 2003 ;

[4] Note technique d'orientation pour la dépollution du site – Burgéap – 17 juin 2005 ;

[5] Cahier des charges des travaux de dépollution du site France Charbons » – EACM – décembre 2006 ;

[6] Note EACM : Bilan financier et perspective travaux du 24/11/2008

[7] Synthèse du suivi de la qualité chimique des eaux souterraines 2003-2008 – Burgeap - Avril 2009

[8] Diagnostic complémentaire de pollution des sols – Rapports n°Ea.1380.1 et Ea.1380.2 – EACM, juillet 2009 ;

[9] *Maîtrise d'œuvre des travaux de dépollution – Rapports n°Ea.645 et suivants – EACM – septembre 2010*

[9a] *Ea 645 – 2 Z1 – Rapport relatif à la zone 1*

[9b] *Ea 645 – 2 Z6 – rapport relatif à la zone 6*

[9c] *Ea 645 – 2 Z7 – rapport relatif à la zone 7*

[9d] *Ea 645 – 2 Z14 – rapport relatif à la zone 14*

[9e] *Ea 645 – 2 ZLCN – rapport relatif à la zone LCN*

[9f] *Ea 645-3 : recueil des BSD*

[9f-1] *Ea 645.3 – 1ere partie BSD SEA 1 à 120*

[9f-2] *Ea 645.3 – 2ème partie BSD 180 à 360*

[9f-3] *Ea 645.3 – 3ème partie BSD SEA 361 à 434 SERAF 1 à 34 DEEP GREEN 1 à 150*

[9g] *Ea 645-4 : rapport relatif aux travaux de dépollution menés au droit de la zone circulaire*

[10] *Bilan du traitement biologique – Rapport Ea.1859 – EACM – août 2012*

[11] *Bilan du traitement biologique – Rapport Ea.1859 – EACM – juillet 2013 ;*

[12] *Campagne de surveillance de la qualité des eaux souterraines – période des hautes eaux 2015 - Burgeap – Avril 2015*

[13] *Investigations complémentaires, plan de gestion et analyse des risques résiduels – Zones 2 et 7 - rapport n°Ea.3004 – EACM – décembre 2015 ;*

[14] *Mémoire de réhabilitation dans le cadre de la cessation d'activité – EACM – septembre 2016*

[14a] *Interprétation de l'état des milieux (Zone des quais) – EACM – septembre 2016 (annexe 12 du rapport [14])*

Vu l'avis du maire de Caen en date du 4 avril 2018 concernant l'usage industriel de l'ancien site industriel exploité par la société France Charbons ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 16 avril 2018 et le procès-verbal de récolement établi à la même date, au sens de l'article R512-39-3.III du code de l'environnement ;

Vu le mémoire de réhabilitation [14] synthétisant les actions menées dans le cadre de la cessation d'activité – EACM – septembre 2016, comportant le détail des servitudes d'utilité publique sollicitées, portant sur l'ancien site exploité par la Société France Charbons à Caen ainsi que sur des terrains situés à l'extérieur de l'ancien site (zone des quais) ;

Vu le rapport et les propositions de l'inspection des installations classées concernant l'institution de servitudes d'utilité publique du 16 avril 2018 ;

Vu la communication en date du 16 avril 2018 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à l'exploitant, aux propriétaires des terrains concernés, à monsieur le maire de la commune de Caen et à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Calvados ;

Vu les avis et observations sur le projet de servitudes du 16 avril 2018 : de la ville de Caen par courrier du 29 juin 2018, de la CCI Caen Normandie du 8 juin 2018, du service urbanisme et risques de la DDTM du Calvados par courrier du 24 juillet 2018 et de l'exploitant, en date du 20 juin 2018 ;

Vu les propositions de l'inspection des installations classées concernant l'institution de servitudes d'utilité publique du 15 octobre 2018, intégrant les demandes et observations émises lors de la consultation du 16 avril 2018 ;

Vu la communication en date du 6 novembre 2018 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique aux propriétaires des terrains concernés et à la ville de Caen en vue de la délibération de son conseil municipal ainsi qu'à la DDTM du Calvados ;

Vu la délibération du conseil municipal de Caen en date du 28 janvier 2019,

Vu les avis favorables de la CCI Caen Normandie du 28 novembre 2018 et de la DDTM du Calvados du 1^{er} mars 2019 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 20 mars 2019,

Vu l'avis en date du 30 avril 2019 du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques au cours duquel le demandeur a eu la possibilité d'être entendu,

CONSIDERANT que la société France Charbons a exercé sur les parcelles MB n°2, n°3, n°4, n°5 ainsi que sur la zone des quais comportant, une partie du quai de Normandie (hors périmètre du site autorisé), des activités de traitement de charbons, de fabrication d'agglomérés de charbons et de transit (zone des quais) jusqu'en 2008,

CONSIDERANT que dans le cadre des consultations prévues à l'article R 512-39-2 du Code de l'environnement, un usage industriel a été retenu comme usage futur,

CONSIDERANT que les investigations et études, listées ci-dessus, ont mis en évidence des impacts significatifs des activités de la société France Charbons et la nécessité de procéder à une dépollution des sols les plus impactés,

CONSIDERANT que les travaux de réhabilitation réalisés sur le site permettent d'atteindre les concentrations en polluants acceptables au regard du risque sanitaire pour l'usage futur considéré et au regard des enjeux environnementaux conformément aux préconisations des circulaires du 8 février 2007 du ministère en charge de l'environnement,

CONSIDERANT qu'après réalisation des travaux de réhabilitation, l'analyse des risques résiduels atteste que l'état du terrain est compatible avec un usage industriel sous réserve de la mise en place de mesures de gestion,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées sur des terrains pollués afin de garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement,

CONSIDERANT que la société France Charbons a remis à monsieur le Préfet du Calvados les pièces et documents permettant à la puissance publique la mise en place de servitudes sur les terrains du site,

CONSIDERANT que l'institution de servitudes d'utilité publique vise en particulier à garantir la non utilisation des terrains pour des usages non compatibles avec les conclusions des études réalisées et permet de garantir l'opposition au document d'urbanisme,

CONSIDERANT que l'appartenance des terrains à un nombre limité de propriétaire permet, en application de l'article L.515-12-3ème alinéa du Code de l'environnement, de procéder à la consultation écrite des propriétaires par substitution à la procédure d'enquête publique prévue par l'article L.515-9, et que cette consultation a été réalisée,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

Article 1 - Objet

Des servitudes d'utilité publiques sont instituées sur les parcelles ci-après du cadastre de la commune de Caen, à l'intérieur du périmètre défini sur le plan en annexe 1. Sauf mention particulière, le terme « site » englobe l'ensemble des parcelles identifiées ci-dessous et en annexe 1.

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie	Propriétaire
Caen	MB	2	37 682 m ²	Entreprises Patin
		3	11 545 m ²	Société LAMY SA
		4	5 890 m ²	Société BOLLORE
		5	11 580 m ²	Société LAMY SA
	Zone du Quai de Normandie		8 000 m ²	CCI Caen Normandie

Article 2 – Nature des servitudes

Les occupants du site sont informés de l'état du site et du présent arrêté pris pour en garantir l'acceptabilité sanitaire.

Les contraintes affectant le site concerné sont définies comme suit :

Article 2.1 - Servitudes relatives à l'usage du site

Servitude n° 1 : Les parcelles visées, relatives aux parties Est et Ouest de l'ancien site France Charbons sont placées dans un état tel qu'elles puissent accueillir un usage de type industriel.

Tout usage sensible tel que résidentiel, cultures, aires de jeux, établissement accueillant des mineurs, etc... y est interdit. Les végétaux présents ne doivent pas être susceptibles de détériorer le confinement en place.

Concernant l'usage de la zone des quais, il devra rester conforme à l'actuel à savoir une utilisation de parkings et de promenade.

Servitude n°2 : Tout pompage, toute utilisation de l'eau de la nappe au droit des parcelles visées est interdit.

Article 2.2 - Servitudes relatives aux changements pouvant intervenir sur le site

Servitude n° 3 : Tout projet de changement d'usage des zones, tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, toute utilisation de la nappe ou des sols non prévue par le présent arrêté, 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 (par exemple plan de gestion) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

Article 2.3 - Servitudes liées au sol

Servitude n° 4 : Le confinement existant des zones 2 et 7 déjà recouvertes par une dalle, un bâtiment ou de l'enrobé, doit être maintenu intègre en permanence et en bon état.

Le confinement de la zone non couverte située au droit de la zone 7, localisée en annexe 2, par un géotextile et une couche minimale de 30 cm de matériaux sains doit être effectué dans le cadre d'un usage industriel de cette zone différent de l'actuel ou dans le cadre de tout aménagement.

Servitude n°5 : Sur l'ensemble du site, en cas d'excavation de sols, les terres extraites sont, en fonction de leur caractéristique, soit réutilisées sur place, soit éliminées dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'élimination des déchets.

Il appartient à la personne responsable des travaux d'excavation de justifier de la qualité, de la quantité et de la destination (réutilisation in-situ ou filières d'élimination) dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de réutilisation sur place, la couverture de surface minimale de 30 cm de terres propres devra être reconstituée sur les terrains remaniés.

Servitude n°6 : Sur l'ensemble du site, la configuration telle qu'elle existe, des bâtiments contribuant au confinement des pollutions résiduelles, doit être maintenue.

Servitude n°7 : Tout type de cultures à finalité alimentaire (potager, verger) est interdit sur l'ensemble du site.

Article 2.4 - Servitudes liées aux eaux souterraines

Servitude n° 8 : Sur l'ensemble du site, le creusement de nouveaux puits et forages, et d'une manière générale, le pompage et l'utilisation des eaux de la nappe souterraine, sont interdits à l'exclusion de la mise en place de piézomètres pour la surveillance des eaux souterraines.

Article 2.5 - Servitudes liées aux constructions nouvelles

Servitude n° 9: Sur l'ensemble du site, les dispositions constructives de nouveaux bâtiments doivent être telles qu'elles garantissent la compatibilité entre l'usage et la qualité des sols et du sous-sol et que les concentrations en substances volatiles mesurées à l'intérieur des locaux respectent les valeurs guides ou réglementaires pour la qualité de l'air intérieur établies pour la vie entière et tout type d'effet. En particulier, la construction d'un bâtiment comportant un sous-sol (garage, caves et autres dépendances en sous-sol) nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques garantissant la compatibilité entre la qualité des sols et du sous-sol et l'usage de ce projet.

Servitude n° 10: Sur l'ensemble du site, les canalisations d'eau potable sont isolées des terres potentiellement contaminées par une protection appropriée ou seront prévues dans un matériau interdisant l'éventuelle migration des polluants extérieurs dans l'eau qu'elles contiennent.

Les autres types de réseaux enterrés devront être étanches aux substances en présence.

Article 2.6 - Servitudes d'information

Servitude n°11 : Si les parcelles considérées font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire,...), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les présentes restrictions d'usage en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à informer le nouvel ayant droit des restrictions d'usage en vigueur sur la parcelle considérée.

Servitude n° 12 : Les personnes physiques ou morales à l'origine de tout nouveau projet ou de travaux sur les parcelles visées en annexe doivent supporter la charge financière des coûts et de toutes les mesures directes ou indirectes en découlant, dont celle liée aux Servitudes d'Utilité Publique.

Article 3 – Transcription des servitudes

Conformément aux dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'environnement, le présent arrêté instituant les servitudes d'utilité publique est annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune Caen dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – Levée des servitudes

Les présentes servitudes ne peuvent être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et de la mise en œuvre de mesures adaptées pour garantir toute absence de risque pour les usages considérés, après accord préalable du Préfet de département.

Toute suppression, modification ou dérogation de servitude sur tout ou partie du site ne peut se faire qu'à la requête (au choix) :

- de l'ancien exploitant,
- d'un tiers-demandeur répondant aux définitions et conditions de l'article L. 512-21 du code de l'environnement,
- du maire de la commune d'implantation des terrains,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme,
- du propriétaire d'un terrain de l'assiette des restrictions,

ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation ou de modification ne serait pas faite par le représentant de l'État dans le département, cette demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet ou doit être modifiée.

S'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain, l'exploitant et le tiers-demandeur éventuel seront informés par le représentant de l'Etat dans le département du projet de suppression ou de modification des servitudes.

Article 5 – Indemnisation

L'institution des présentes servitudes ouvre droit, dans les conditions prévues à l'article L.515-11 du Code de l'Environnement, à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit lorsqu'elle entraîne un préjudice direct, matériel et certain.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision instituant la servitude. À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

Article 6 – Voies de recours

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif. Le délai de recours est de 2 mois pour l'exploitant, à compter de la date du jour où la présente décision lui a été notifiée et pour les tiers à compter du jour de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 – Notification

Le présent arrêté est notifié à Monsieur le Maire de la Commune de Caen, à la société France Charbons, à chacun des propriétaires, des titulaires de droits réels ou à leurs ayants droits des parcelles concernées.

Article 8 – Publicité

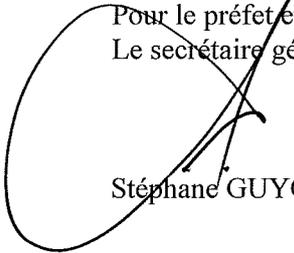
En vue de l'information des tiers, le présent arrêté instituant les servitudes fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados et d'une publicité foncière (conservation des hypothèques).

Les frais afférents à cette publicité sont à la charge de l'exploitant.

Article 9 – Exécution de l'arrêté

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), la directrice générale de l'agence régionale de santé de Normandie (ARS), le directeur départemental des territoires et de la mer (DDTM), le maire de la commune de Caen sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Caen, le 23 mai 2019

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Stéphane GUYON

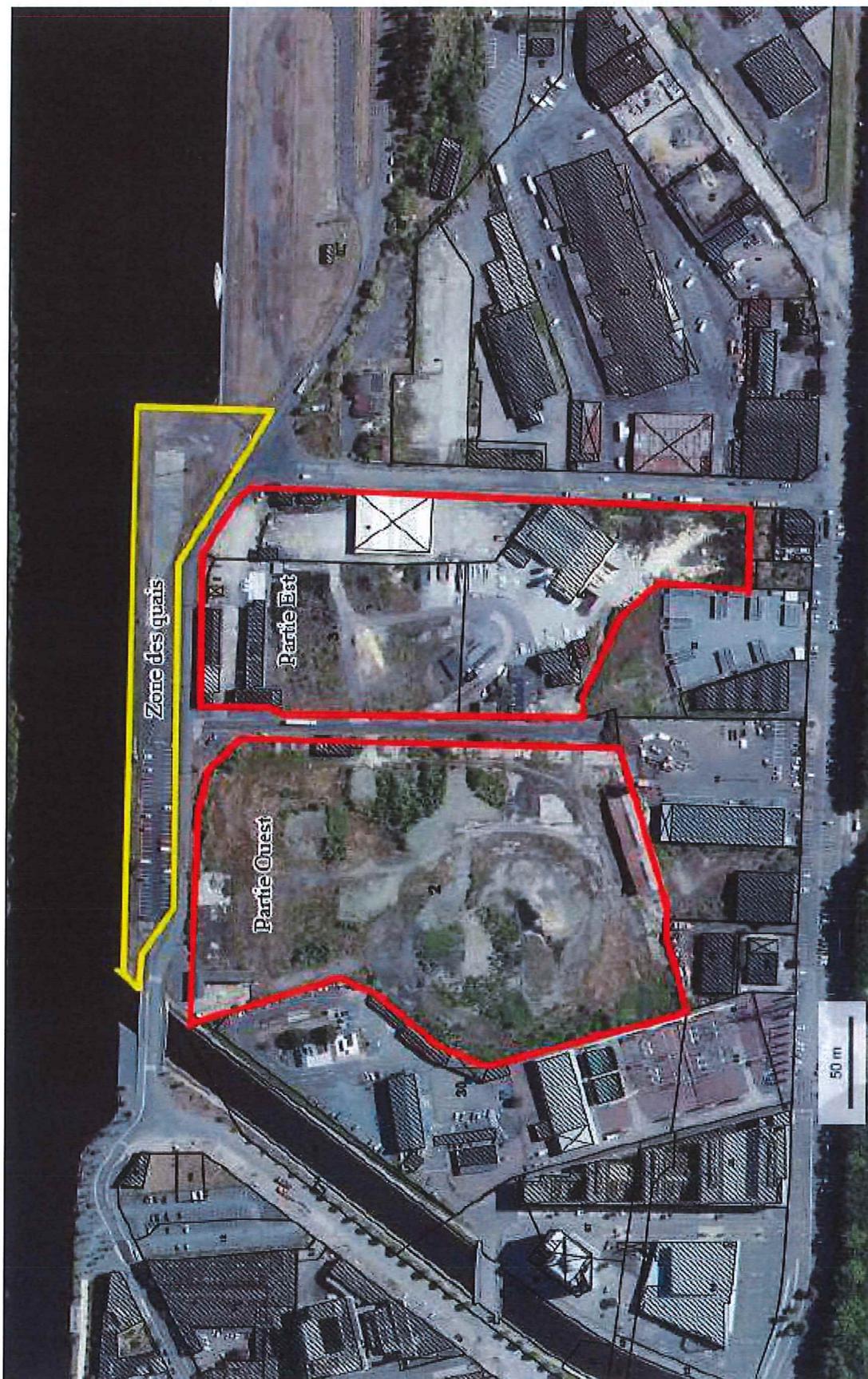
Annexe 1 : Plan cadastral des parcelles

Annexe 2 : Plan des zones 2 et 7 devant faire l'objet d'un confinement

Copie dudit arrêté est adressée :

- au Maire de Caen,
- au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie,
- au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie – Unité départementale du Calvados,
- au directeur départemental des territoires et de la mer du calvados
- à la directrice générale de l'agence régionale de santé de Normandie
- aux propriétaires mentionnés à l'article 1 du présent arrêté.

Annexe 1 : Emprise des servitudes (en rouge : périmètre ICPE, en jaune : zone des quais)



Annexe 2

Zones 2 et 7 recouvertes (en vert et violet) – zone 7 non recouverte

