



**Arrête n° 286-DDPP-23 instituant des servitudes d'utilité publique (SUP)
(EX-société Auchan SAS – parcelle AL 904 et 905– 2 rue de Sully 42 300 Roanne)**

Le Préfet de la Loire

Vu le titre 1^{er} du Code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
Vu les articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7 du Code de l'Environnement ;
Vu le décret du 11 janvier 2023 nommant monsieur Alexandre ROCHATTE, préfet de la Loire ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-060 du 7 février 2023 portant délégation de signature à Monsieur Laurent BAZIN, Directeur départemental de la protection des populations de la Loire ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 38/DDPP/23 du 8 février 2023 portant subdélégation de signature pour les compétences générales et techniques ;
Vu le rapport « Plan de gestion mis à jour suite à la modification de projet » en date du 22/11/2022 – EODD Ingénieurs Conseils ainsi que la mise à jour de l'analyse des risques résiduels, addendum au rapport du 28/03/2022 – focus sur la future résidence senior en date du 10/11/2022 ;
Vu les consultations effectuées dans le cadre de la procédure simplifiée permettant l'institution de servitudes d'utilité publique ;
Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la DREAL en date du 10 mai 2023 ;
Vu la transmission au demandeur du projet d'arrêté en vue de recueillir ses observations par courrier du 23 juin 2023 ;
Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques au cours de sa séance du 4 juillet 2023 ;

Considérant qu'il y a lieu, au vu du projet d'aménagement prévu du site, d'instituer des servitudes arrêtant les interdictions et restrictions d'usage, sur la base des conclusions des diagnostics et des évaluations des risques, conformément aux dispositions de l'article L.515-12 du Code de l'environnement

Sur proposition du chef de l'unité interdépartementale 42-43 de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ARRÊTE

Article 1 – Périmètre des servitudes retenues

Les parcelles n° AL 904 et 905 du cadastre de la ville de Roanne, situées 2 rue de Sully 42 300 Roanne (site de l'ancienne station service Auchan), sont concernées par les servitudes d'utilité publique. Le périmètre d'application est représenté sur le plan figurant en annexe 1 du présent arrêté.

Commune	Références cadastrales		Propriétaire	Superficie (m ²)
Roanne	AL	904 905	Ville de Roanne	2135 9

Article 2 – Type de servitudes retenu

Les servitudes sont imposées dans le cadre des dispositions prévues à l'article L. 515-12 du Code de l'environnement.

Article 3 – Servitudes proposées

Servitude n° 1 : détermination des usages

Les zones définies par le périmètre d'application (voir article 1) des servitudes visé sur le plan joint en annexe 1 du présent arrêté, sont placées dans un état tel qu'elles puissent accueillir le projet de résidence senior porté par la SEMOP FOCH SULLY, inclus dans un projet plus global comprenant entre autres des commerces et des logements. À cet effet les études suivantes ont été transmises :

– [1] *Plan de gestion mis à jour suite à la seconde phase de dépollution de l'ancienne station-service Auchan – Rapport EODD Ingénieurs Conseils - 22/11/2022*

– [2] *Analyse des risques résiduels de mars 2022 – Rapport EODD Ingénieurs Conseils – 28/03/2022*

– [3] *Mise à jour de l'analyse des risques résiduels prospective – Addendum au rapport du 28/03/2022 – Focus sur la future résidence senior – 10/11/2022*

Le site est compatible avec un usage résidentiel sous condition du respect des exigences des études ci-dessus.

Sont autorisés les projets d'aménagement qui ne modifient pas les hypothèses et les conclusions des études ci-dessus ([1, 2 et 3]). Les projets ne répondant pas à ces exigences sont considérés comme des changements d'usage.

Servitude n° 2 : Précautions pour les tiers intervenant sur le site

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux générant une excavation des sols sur le périmètre d'application des servitudes n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et, le cas échéant, des employés du site au cours des travaux.

Servitude n° 3 : interdiction d'usage agricole des terrains

L'utilisation des terrains pour un usage agricole et de façon générale pour toute implantation en pleine terre d'où il peut être tiré des produits consommables pour l'Homme (potagers, arbres fruitiers...) ou les animaux est interdite sur le périmètre d'application des servitudes. Seule la culture de végétaux sous certaines conditions permettant l'absence de transfert de la pollution entre le sol pollué et les végétaux, est tolérée (apport de terre saine sur 50 cm). Les sols pollués remplacés par des matériaux sains sur une profondeur minimum de 50 cm pourront sous conditions être utilisé pour les potagers : l'interface des terrains impactés / terrains sains devra être marquée par un géotextile et un dispositif de drainage des eaux pluviales afin d'interdire tout transfert de polluants.

Servitude n° 4 : implantation des réseaux d'alimentation en eau potable

L'implantation des réseaux d'alimentation en eau potable sur le périmètre d'application des servitudes doit être aérienne ou réalisée au sein d'un matériau sain non contaminé entourant la canalisation et ne permettant pas la diffusion des polluants vers ce réseau. Pour les bâtiments déjà existants la déconnexion des anciens réseaux et la mise en place de nouveaux réseaux est prescrite.

Servitude n°5 : Usage des eaux souterraines

Tout pompage et toute utilisation des eaux de la nappe sont interdits dans l'emprise de la SUP excepté pour les mesures de surveillance. L'utilisation des eaux souterraines pour le fonctionnement de pompes à chaleur est interdit.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (voir servitude n°10)

Servitude n°6 : Réseau piézométrique de surveillance

Les ouvrages nécessaires au programme de surveillance des eaux souterraines sont maintenus en état et facilement accessibles (voir plan en annexe 1).

Les propriétaires et locataires des parcelles 904 et 905 doivent autoriser l'accès aux piézomètres à toute personne mandatée pour réaliser des prélèvements, à l'exploitant ou à toute autre personne mandatée par l'un ou l'autre.

En fin de surveillance, les piézomètres sont comblés conformément aux règles de l'art.

Servitude n° 7: aménagements particuliers du périmètre d'application des servitudes

Tout contact avec les sols pollués doit être interdit. L'usage prévu est un usage résidentiel avec construction de la résidence senior selon les études mentionnées à la servitude n°1.

Le type d'usage prévu est autorisé sous réserve de la mise en place d'une couverture totale du site réalisée soit :

- la résidence senior est de plain-pied avec des logements à l'étage et au rez-de-chaussée des espaces de vie (salle d'art de 28 m², bureau de 40 m², restauration...),
- à l'intérieur des bâtiments par un dallage d'une épaisseur minimale de 25 centimètres en rez-de-chaussée et l'épaisseur de la couche de forme sous la dalle est de 15 cm à l'intérieur des bâtiments,
- à l'extérieur des bâtiments par un revêtement spécial de type enrobé bitumeux, enduits superficiels d'usure ou une couche de forme de minimum 30 centimètres d'épaisseur après compactage couplé d'un filet avertisseur ou une couche de terre végétale saine de minimum 30 centimètres d'épaisseur après compactage dans le cas de la pousse de gazon et de minimum 70 centimètres d'épaisseur après compactage dans le cas de la plantation d'arbustes couplé d'un filet avertisseur,
- la couverture totale doit être assurée en permanence. Les végétaux présents ne doivent pas être susceptibles de détériorer le confinement en place,
- la ventilation naturelle des pièces en rez-de-chaussée assure un taux de renouvellement de 1,2 volume par heure, en étage (R+1) le taux de renouvellement est de 0,5 volume par heure.

Servitude n° 8 : Interventions mineures

S'agissant d'interventions ne remettant pas en cause l'usage du terrain et le confinement des pollutions résiduelles, les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site dans la mesure où ils respectent les présentes servitudes.

À défaut, tous les sols et matériaux excavés devront être l'objet d'une élimination selon une filière autorisée.

Servitude n° 9 : Encadrement des modifications d'usage

Le site est réhabilité pour un usage résidentiel dans le cadre de la construction d'une résidence senior avec des logements à l'étage et sous conditions de respecter l'ensemble des servitudes du présent arrêté. Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, toutes modifications des conditions d'exposition aux pollutions résiduelles des personnes présentes au droit du périmètre d'application des servitudes, tout projet de changement d'usage, toute utilisation des eaux souterraines, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, est subordonné à la réalisation préalable par un bureau d'étude certifié selon la norme applicable aux prestations de services relatives aux sites et sols pollués en vigueur, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques et de mesures garantissant

l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu conformément à la méthodologie applicable.

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.

De plus, conformément à la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles, la construction des établissements suivants (voir points ci-dessous) doit être évitée sur les sites pollués notamment quand il s'agit d'anciens sites industriels :

- crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants,
- collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle accueillant des élèves de la même tranches d'âge.

Servitude n° 10 : allègement ou aggravation des servitudes

Les contraintes figurant dans les servitudes pourront être aggravées ou allégées par suite de la dégradation ou de l'amélioration de la situation ayant rendu nécessaire l'établissement des présentes servitudes après avis des administrations compétentes.

Servitude n° 11 : Information des tiers

Si une partie de la parcelle considérée, objet des présentes servitudes, fait 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 restrictions d'usage visées ci-dessus en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

Article 4 – Délais et voie de recours

La présente décision peut être déférée auprès du Tribunal administratif de Lyon. Le délai de recours est de deux mois pour le propriétaire à compter de la date de notification du présent arrêté.

La requête peut être déposée sur le site www.telerecours.fr

Article 5 – Publicité

Le présent arrêté est notifié au propriétaire des parcelles, à l'ancien exploitant, au maire de Roanne.

Il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire et fait l'objet d'une publicité foncière. Les frais afférents à cette publicité sont à la charge de l'ancien exploitant ou de son représentant. Ce dernier transmet les justificatifs associés à la Direction départementale de la protection des populations – Service environnement et prévention des risques dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Le présent arrêté est annexé aux documents d'urbanisme de la commune de Roanne.

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la préfecture pendant une durée minimale de quatre mois.

Article 6 - Exécution

Le sous-préfet de Roanne, le directeur départemental de la protection des populations, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement en charge de l'inspection des installations classées et le maire de Roanne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- au maire de Roanne,
- à l'exploitant.

Saint-Étienne, le 06/07/2023
Pour le Préfet et par délégation

Pour le Préfet
et par subdélégation
Le Directeur Départemental adjoint
de la Protection des Populations


Pierre CABRIDENC

Copie adressée à :

- Préfecture de la Loire
- Mairie de Roanne
- Auchan Supermarché SAS, M. SABATIER, 200 rue de la recherche 59650 Villeneuve d'Ascq
- DREAL UID 42/43
- DDT SAP
- Archives
- Chrono

