

**Arrêté préfectoral n°488-DDPP-22 portant institution de servitudes d'utilité publique**

**La préfète de la Loire  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** les articles L.511-1 et L 512-21 du Code de l'Environnement ;  
**VU** l'article R. 181-45 du Code de l'Environnement ;  
**VU** les articles R.512-76 et suivants du Code de l'Environnement ;  
**VU** l'arrêté ministériel du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du Code de la Santé Publique ;  
**VU** l'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R. 212-10, R. 212-11 et R. 212-18 du Code de l'environnement ;  
**VU** le décret du 29 juillet 2020 nommant Madame Catherine SÉGUIN, préfète de la Loire ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2022-127 du 12 juillet 2022 portant délégation permanente de signature à M. Dominique SCHUFFENECKER, sous-préfet de Saint-Etienne, secrétaire général de la préfecture de la Loire ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 21-020 du 29 janvier 2021 portant délégation de signature à Monsieur Laurent BAZIN, Directeur départemental de la protection des populations de la Loire ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 479-DDPP-2022 portant subdélégation de signature pour les compétences générales et techniques ;  
**VU** Le plan de gestion du 25 mars 2020 (rapport n° A532349962-CC6\_PG) réalisé par le bureau d'études APAVE ;  
**VU** le courrier de l'EPASE du 20 novembre 2020 de demande de tiers demandeur ;  
**VU** le courrier d'EPORA du 5 mai 2020, propriétaire des parcelles, d'accord sur l'usage futur du site ;  
**VU** le courrier du 6 octobre 2020 de la société CARECO, ex ACP, d'accord sur la procédure de tiers demandeur et d'usage futur du site ;  
**VU** le courrier du 12 octobre 2020 de la société CARECO, ex ACP, d'accord sur les objectifs du mémoire de réhabilitation référencé ;  
**VU** le rapport de l'inspection des installations classées de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en date du 27 avril 2021 ;  
**VU** le courrier du 9 février 2021 du directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sur le montant de l'opération à garantir ;  
**VU** le rapport de l'inspection des installations classées de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en date du 9 septembre 2022 ;  
**Vu** l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques au cours de sa séance du 04/10/2022 ;

**CONSIDÉRANT** la présence de pollutions résiduelles mise en évidence par les différentes campagnes de surveillance des milieux post-travaux réalisées par EODD Ingénieurs Conseils ;

**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 son nouvel usage, et la proposition de restriction d'usages de EODD Ingénieurs Conseils en date du 28 juin 2022 ;

**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 ;

**CONSIDÉRANT** que toutes les parties prenantes ont été informées et ont fait connaître leur avis favorable à la substitution ;

**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

Sur le territoire de la commune de Saint-Étienne, des servitudes d'utilités publiques sont instaurées sur les parcelles suivantes, telle que représentées sur le plan en annexe :

Références cadastrales		Superficie totale (m <sup>2</sup> )
Section	Parcelle	
DY	22	31 000
DY	105	
DY	122	
DY	196	
DY	197	

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 R515-31-2 ainsi que les aires correspondant à chaque catégorie de servitudes ;
- Annexe 2 : Un plan parcellaire des terrains et périmètres des îlots constructibles ;
- Annexe 3 : Un plan de localisation des bords de fonds de fouilles et zones excavées ;
- Annexe 4 : Un plan de localisation des pollutions résiduelles des gaz sol ;
- Annexe 5 : Un plan de localisation des pollutions résiduelles des eaux souterraines.

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

## Article 2 – Servitudes

### 1. Usage des terrains

#### **Servitude n° 1 : Aménagement du site et définition du changement d'usage**

Sont autorisés les projets d'aménagements qui ne modifient pas les conclusions des études environnementales, les mesures de gestion associées mises en œuvre et l'étude quantitative de risques sanitaires. L'usage retenu pour la réhabilitation est :

- Pour la zone 1 : un usage mixte, logements d'habitation (de plain-pied ou sur un niveau de sous-sol) et commerces avec espaces extérieurs ;
- Pour la zone 2 : des espaces extérieurs uniquement (espaces verts / voiries) ;
- Pour la zone 3 : un usage logements d'habitation avec un niveau de sous-sol et des espaces extérieurs.

Les projets ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage.

#### **Servitude n° 2 : Modalités de modification d'usage**

Sans préjudice des dispositions prévues aux articles L 556-1 et L 556-2 du Code de l'environnement, toute modification ou changement de l'usage de ce site est subordonnée à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne qui en est à l'origine, d'études et de mesures permettant de justifier que le risque résiduel est compatible avec le nouvel usage prévu. Ces études et mesures seront réalisées par 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.

En cas d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir...), une attestation du bureau d'étude indiquant de la prise en compte des mesures identifiées dans l'étude précitée est jointe.

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, que ce soit leurs bâtiments ou leurs espaces extérieurs,
- collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle accueillant des élèves de la même tranches d'âge

### 2. Relatives aux aménagements et dispositions constructives

#### **Servitude n° 3 : Dispositifs constructifs**

Les dispositions constructives prises en compte comme hypothèses dans le cadre de l'analyse des risques sanitaires, dans le plan de gestion sont respectées (taux de ventilation de l'air, épaisseur des dalles, etc.). L'ensemble de ces dispositions sont rappelées en Annexe 6.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. servitude n°2).

#### **Servitude n° 4 : Travaux de canalisation d'eau potable**

Les canalisations d'amenée d'eau potable ou d'arrosage seront installées exclusivement dans des matériaux sains, afin d'éviter tout contact entre les canalisations et les terrains en place.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. servitude n°2).

#### **Servitude n° 5 : Arbres fruitiers et potagers**

L'aménagement de jardins potagers sur l'ensemble du site est interdit, sauf à éviter le contact entre les végétaux et les sols pollués ou à remplacer les sols pollués par des matériaux sains. Dans ce cadre, et afin de marquer l'interface terrains impacté/terrains d'apports sains, un grillage avertisseur ou un géotextile devra être posé. Toutes les mesures prises devront être pérennes dans l'espace et le temps.

La plantation d'arbres fruitiers ou à baie sur l'ensemble de la zone des SUP est interdite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. servitude n°2).

#### **Servitude n° 6 : Recouvrement des surfaces non bâties**

Les superficies non bâties seront recouvertes de remblais sains ou terre végétale en surface, sur une épaisseur minimale de 30 cm après compactage, ou minéralisées. En cas de recouvrement par des terres saines ou végétales, un géotextile et un grillage avertisseur seront mis en place entre les terres de recouvrement des sols du site. Ce grillage permettra de conserver la mémoire de la profondeur exacte des sols d'origine du site.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. servitude n°2).

### **3. Relatives aux travaux**

#### **Servitude n° 7 : Maintien des couvertures en place**

Si les dallages ou revêtement de surface (enrobé par exemple) prévus sur le site et offrant une protection des hommes vis-à-vis des sols devaient être enlevés, il conviendra de les remplacer par des revêtements équivalents maintenus en bon état ou par une couche de terre (végétale ou saine) a minima de 30 cm d'épaisseur minimum après compactage séparée des sols par un géotextile et un grillage avertisseur. Ce grillage permettra de conserver la mémoire de la profondeur exacte des sols d'origine du site.

#### **Servitude n°8 : Travaux affectant le sol ou le sous-sol**

Tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol de l'ensemble de la zone de SUP, notamment d'affouillement ou d'excavation de terres ou matériaux enterrés, font 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 applicable. Le cas échéant, ils pourront faire l'objet d'un plan de retrait ou de confinement.

Toutes les dispositions sont prises pour que ces travaux ne remobilisent pas, ne solubilisent pas ou, ou ne fassent pas migrer les polluants résiduels notamment vers les eaux de surface, 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.

Les éventuels matériaux pollués réutilisés à des fins d'aménagement sur site devront respecter les dispositions de gestion et seuils de réemploi spécifiés dans l'Arrêté n°236-DDPP-21 (Article 3.2) du 07/05/2021. Ils seront repérés sur un plan et leurs caractéristiques seront identifiées.

#### **4. Usage des eaux souterraines**

##### **Servitude n°9 : Usages des eaux souterraines**

Toute utilisation de la nappe pour des usages sanitaires est interdite (hors géothermie).

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. servitude n°2).

#### **5. Relative aux tiers**

##### **Servitude n°10 : Information des tiers**

Dans le cas où le propriétaire des parcelles du site décide de mettre à disposition d'un tiers, à titre gratuit ou onéreux, toute ou une partie de ces parcelles, la propriétaire s'engage à informer les éventuels occupants sur l'état du site et les restrictions d'usage visées précédemment.

De même le propriétaire des parcelles cadastrales du site s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, à informer le nouveau propriétaire des restrictions d'usage visées ci-dessus, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

##### **Article 3 – 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](http://www.telerecours.fr)

##### **Article 4 – Publicité des servitudes**

Le présent arrêté est notifié à l'EPASE, à l'EPORA et au maire de Saint-Étienne.

En vue d'assurer l'information des tiers :

- il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Loire ;
- il est annexé aux documents d'urbanisme de la commune de Saint-Étienne, qui adresse le justificatif associé à la préfecture du département de la Loire ;
- l'EPASE 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 la Loire dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

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

#### **Article 5 – Modalités de levée des servitudes**

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

#### **Article 6 – Exécution**

Le secrétaire général de la Préfecture, le Directeur départemental de la protection des populations, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne Rhône-Alpes et le Maire de Saint-Étienne sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Étienne, le 18/10/2022

pour la Préfète et par délégation

~~Le Directeur Départemental  
de la Protection des Populations~~

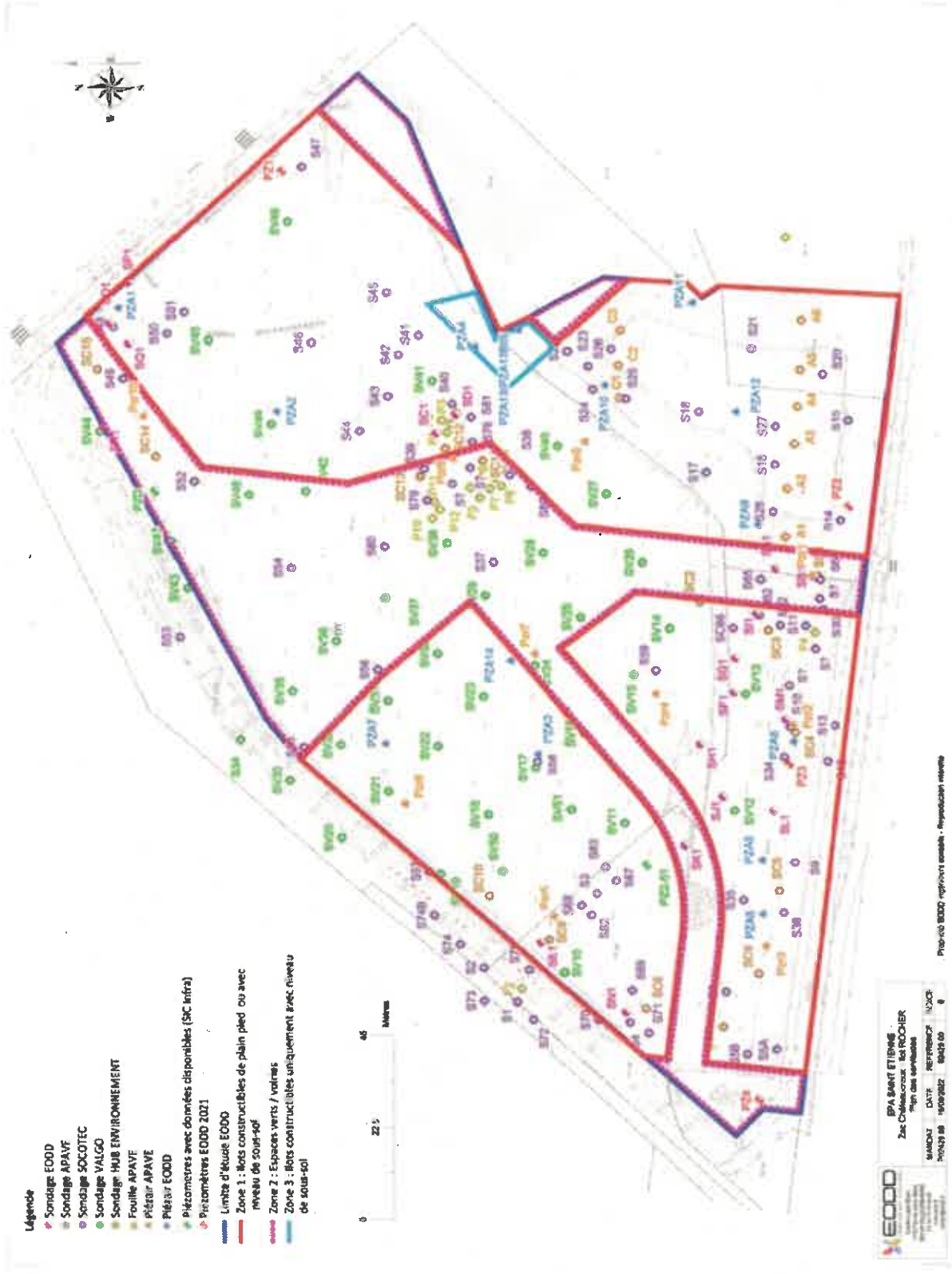
~~Laurent BAZIN~~

Copie adressé à :

- Mairie de Saint-Étienne
- DREAL UID 42/43
- Archives
- Chrono

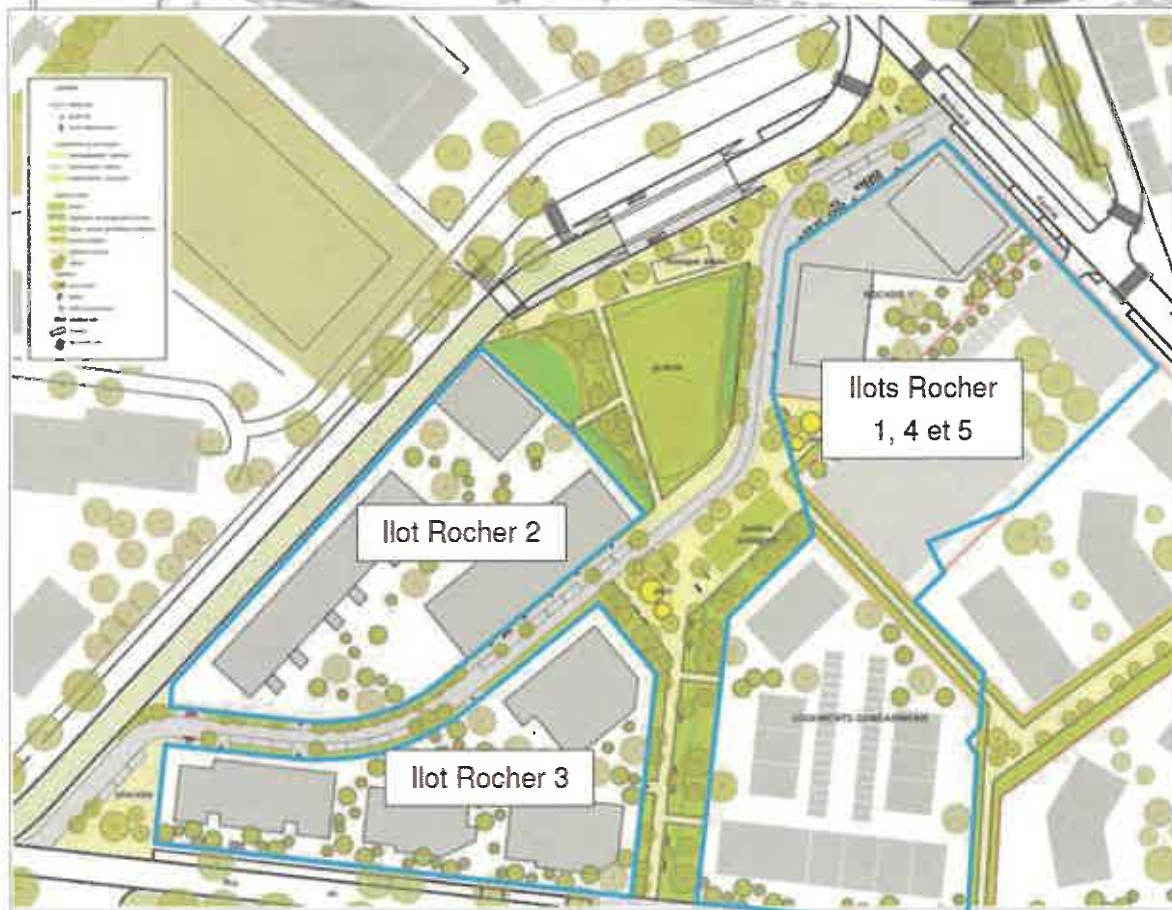
# ANNEXE 1

## Plan de périmètre des servitudes





ANNEXE 2  
Plan parcellaire et périmètres des îlots constructibles









## Annexe 5 Localisation des concentrations résiduelles des eaux souterraines résiduelles

EPASE – Ilot Rocher

Proposition de demande d'institution de Servitudes d'Utilité Publique sans enquête publique



### Zone 1 - Ilot Rocher 2

Paramètre	Unité	Local vélo	Chambre	Source
		Valeur	Valeur	
<b>Bâtiment</b>				
Hauteur	m	2,33	2,32	Hauteur sous plafond issue du projet d'aménagement (source DREAM)
Taux de renouvellement de l'air	h <sup>-1</sup>	0,5		Taux de renouvellement d'air faible, représentatif d'une ventilation naturelle (hypothèse standard)
Epaisseur de la dalle	m	0,13		Epaisseur nominale de dallage fixée par la norme applicable pour ce type de bâtiment (DTU 13.3) (hypothèse standard)

### Zone 1 - Ilot Rocher 3

Paramètre	Unité	Sous-sol / Bat.A		Source
		Valeur		
<b>Bâtiment</b>				
Hauteur	m	2,6		Hauteur sous plafond minimale dans le sous-sol (données projet)
Taux de renouvellement de l'air	h <sup>-1</sup>	0,5		Correspondant à une ventilation naturelle (hypothèse standard)
Epaisseur de la dalle	m	0,13		Epaisseur de dallage issue du projet d'aménagement

### Zone 1 - Ilot Rocher 1, 4 et 5

Paramètre	Unité	Sous-Sol	Chambre de plein-pied	Source
		Valeur	Valeur	
<b>Bâtiment</b>				
Hauteur	m	2,5		Hauteur sous plafond standard pour ce type de bâtiment
Taux de renouvellement de l'air	h <sup>-1</sup>	0,5		Correspondant à un taux de renouvellement d'air naturel, représentatif d'une ventilation faible (hypothèse standard)
Epaisseur de la dalle	m	0,13		Epaisseur nominale de dallage fixée par la norme applicable pour ce type de bâtiment (DTU 13.3) (hypothèse standard)

### Zone 3 – lots constructibles uniquement avec niveau de sous-sol

Paramètre	Unité	Sous-Sol		Source
		Valeur		
<b>Bâtiment</b>				
Hauteur	m	2,5		Hauteur sous plafond standard pour ce type de bâtiment
Taux de renouvellement de l'air	h <sup>-1</sup>	0,5		Correspondant à un taux de renouvellement d'air naturel, représentatif d'une ventilation faible (hypothèse standard)



## ANNEXE 6 - Dispositifs constructifs à respecter

EPASE - lot Rocher  
Proposition de demande d'institution de Servitudes d'Utilité Publique sans enquête publique



Paramètre	Unité	Sous-Sol	Source
		Valeur	
Epaisseur de la dalle	m	0,13	Epaisseur nominale de dallage fixée par la norme applicable pour ce type de bâtiment (DTU 13.3) (hypothèse standard)

### **Zone 2 – Espaces verts / voiries**

Couverture systématique des sols (dalle béton, enrobé ou apport de terre végétale sur une épaisseur de 30 cm compactée couplée à un grillage avertisseur)