Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

**Préfecture de la Loire-Atlantique**
**Direction de la coordination des politiques publiques**
**et de l'appui territorial**
Bureau des procédures environnementales et foncières
Arrêté préfectoral d'autorisation environnementale 2020/ICPE/063
SAS FONTA IMMOBILIER sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire

**LE PRÉFET DE LA RÉGION PAYS-DE-LA-LOIRE**
**PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**
Chevalier de la Légion d'Honneur

*Arrêté préfectoral autorisant la société SAS Fonta Immobilier à réaliser les travaux de réhabilitation du site ayant accueilli un atelier de menuiserie au 120 rue des plantes à Saint-Sébastien-sur-Loire*

**VU** le Code de l'Environnement, en particulier ses articles L. 511- 1, L. 512-21, R. 181-45, R. 512-39-1 à R. 512-39-4 et R. 512-76 à R. 512-8 ;

**VU** le Code de la Santé Publique ;

**VU** l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment son article 173 ;

**VU** le décret du 7 novembre 2018, portant nomination du préfet de la région Pays de la Loire, préfet de la Loire-Atlantique ;

**VU** le récépissé de déclaration du 1er avril 1970 visant l'exploitation par Monsieur AGOULON Henri, au 120 rue des Plantes à Saint-Sébastien sur Loire, d'un atelier de menuiserie classé au titre de la rubrique 2410 de la nomenclature (rubrique n° 81 au moment de la déclaration) ;

**VU** la déclaration de cessation d'activité du 13 novembre 2015 faite par Monsieur AGOULON Daniel pour CONSORTS AGOULON et informant le préfet que l'atelier de menuiserie susvisé a cessé son activité le 31 août 1985, suite au décès de l'exploitant, Monsieur AGOULON Henri ;

**VU** le « diagnostic de pollution des sols » établi par la société SEREA en juin 2015 joint au courrier du 13 novembre 2015 susvisé de Monsieur AGOULON Daniel ;

**VU** le courrier de l'Inspection des installations classées du 17 décembre 2015 relevant les insuffisances dans le diagnostic précité et demandant des investigations complémentaires et la proposition de mesures de gestion concernant ce site ;

**VU** le document intitulé « investigations complémentaires sur les sols et schéma conceptuel » établi par la société SEREA en juin 2016 et transmis au préfet par Monsieur AGOULON Daniel le 10 juin 2016 ;

**VU** le rapport de l'Inspection des installations classées du 18 août 2016 relevant les insuffisances de l'étude susvisée et concluant qu'au regard des études transmises, ce site n'est en l'état ni compatible avec un usage industriel, ni compatible avec un usage d'habitat ;

**VU** le document intitulé « diagnostic approfondi de pollution et plan de gestion » établi par la société SEREA en août 2019 pour le compte de la société FONTA IMMOBILIER et transmis à l'inspection des installations classées le 9 octobre 2019 en vue de rendre ce site compatible avec un usage d'habitat ;

**VU** le courrier de l'Inspection des installations classées du 26 novembre 2019 demandant à la société FONTA IMMOBILIER de transmettre au préfet une demande d'autorisation pour à réaliser les travaux de réhabilitation de ce site, conformément aux prescriptions de l'article L 512-21 du Code de l'environnement ;

**VU** le courrier de la société FONTA IMMOBILIER transmis au préfet le 13 décembre 2019 et ses annexes, répondant au courrier de l'inspection des installations classées susvisé ;

**VU** l'autorisation de dépôt de demande de permis de construire en vue de la construction de 34 maisons individuelles signée du maire de Saint-Sébastien sur Loire et datée du 21 juin 2019 sur les parcelles cadastrales n° CV n° 100, 122, 123, 124, 125, 126 et 150 et l'accord sur l'usage futur d'habitation concernant la parcelle cadastrale n° CV 126 ;

**VU** le courrier des Consorts Agoulon du 9 janvier 2020, propriétaires des parcelles cadastrales n° CV n° 100, 122, 123, 124, 125 et 150 situées sur la commune de Saint-Sébastien sur Loire, donnant leur accord sur l'usage futur d'habitation prévu par la société FONTA IMMOBILIER sur les parcelles précitées ;

**VU** le projet d'arrêté communiqué à l'exploitant le 04 mars 2020 en l'invitant à formuler ses observations dans un délai de 15 jours ;

**VU** les remarques de l'exploitant sur le projet d'arrêté en date du 09 mars 2020 ;

**VU** les circonstances exceptionnelles et l'état d'urgence sanitaire liés au Covid 19 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il convient d'arrêter l'usage futur du site en tant que secteur d'habitations, en application du IV de l'article R. 512-76 du code de l'environnement et au vu :

- de l'autorisation de dépôt de demande de permis de construire en vue de la construction de 34 maisons individuelles signée du maire de Saint-Sébastien sur Loire et datée du 21 juin 2019 ;
- du courrier électronique du responsable du service urbanisme de la ville de Saint-Sébastien sur Loire du 13 décembre 2019 qui confirme l'accord sur le permis de construire susvisé ;
- de l'accord des propriétaires des parcelles cadastrales susvisée sur l'usage futur envisagé (accord du maire de Saint-Sébastien du 21 juin 2019 pour la parcelle cadastrale CV n°126 et accord des Consorts Agoulon du 9 janvier 2020 pour les parcelles cadastrales CV n° 100, 122, 123, 124, 125 et 150) ;

**CONSIDÉRANT** que les investigations menées sur ce site mettent en évidence :

- des zones d'impact ponctuelles par des hydrocarbures $C_{10}$-$C_{40}$ (jusqu'à 2 000 mg/kg) ;
- une zone d'impact ponctuelle par des HAP (jusqu'à 50 mg/kg) ;
- des anomalies récurrentes en arsenic (jusqu'à 270 mg/kg) dans les terrains de surface et ponctuellement en cuivre (jusqu'à 630 mg/kg), zinc (jusqu'à 290 mg/kg), cadmium (jusqu'à 1 mg/kg) et plomb (jusqu'à 95 mg/kg) ;
- la présence de futurs déblais « non inertes » au droit de 2 lots du projet immobilier (lots 19 et 20) ;
- que la terre végétale présente sur site peut être réutilisée à l'exception de la zone du sondage T9 (anomalie en arsenic qui générerait un risque sanitaire pour les usagers futurs via l'inhalation/ingestion de poussières de sols) ;

**CONSIDÉRANT** le scénario de traitement envisagé et son bilan coûts-avantages ;

**CONSIDÉRANT** que les mesures de gestion, les objectifs de dépollution et les modalités de surveillance proposées dans le dossier de substitution, complétées des dispositions figurant dans le présent arrêté, sont de nature à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du code de l'environnement ;

**CONSIDÉRANT** que le tiers demandeur a justifié de ses capacités techniques et financières pour la réhabilitation de ce site ;

**CONSIDÉRANT** que le préfet, en application de l'article R. 512-78-III du code de l'environnement statue sur la substitution du tiers demandeur et définit par arrêté pris dans les formes de l'article R. 181-45 du code précité, les travaux de réhabilitation du site ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique ;

## ARRÊTE

### Article I : Objet

Le présent arrêté encadre la procédure de réhabilitation par un tiers des terrains sis 120 rue des Plantes à Saint-Sébastien sur Loire ayant accueilli l'exploitation d'un atelier de menuiserie classé au titre de la rubrique 2410 de la nomenclature (rubrique n° 81 au moment de la déclaration) jusqu'en 1985.
Les terrains concernés, parcelles cadastrales n° 100, 122, 123, 124, 125, 126 et 150 de la section CV, représentent une superficie d'environ 11 700 m².
L'identité du tiers demandeur est la suivante : SAS FONTA IMMOBILIER, dont le siège social est situé 57 boulevard de l'Embouchure – 31 075 TOULOUSE cedex 2.

### Article II : Étendue du transfert des obligations de réhabilitation

La société FONTA IMMOBILIER est autorisée, en qualité de tiers demandeur au sens de l'article L. 512-21 du code de l'environnement, à assurer les obligations de réhabilitation et de surveillance, décrites dans le mémoire de réhabilitation (plan de gestion), afin de rendre l'état des milieux compatible avec l'usage résidentiel requis.

## Article III : Garanties financières

Le tiers demandeur est tenu de constituer des garanties financières selon les modalités visées à l'article R. 512-80 du code de l'environnement, et précisées ci-dessous, en vue d'encadrer les travaux de réhabilitation et de s'assurer de la compatibilité sur site avec l'usage requis.
Le montant des garanties financières s'élève à 190 000 euros H.T dont 160 000 euros H.T pour les travaux d'excavation et d'élimination hors site des terres polluées.
Les garanties financières doivent être valides pendant toute la durée des travaux de réhabilitation.
À l'issue des travaux de réhabilitation (actés par le procès-verbal de récolement prévu au V de l'article R. 512-78 du code de l'environnement), la somme de 190 000 euros sera libérée.
Les garanties financières sont établies dans les formes prévues à l'article R. 512-80 du code de l'environnement.
Si, à l'échéance fixée dans l'article 10 du présent arrêté, les travaux de réhabilitation prescrits par le présent arrêté ne sont pas terminés, le tiers demandeur procède au renouvellement des garanties financières au moins trois mois avant l'échéance, selon les formes prévues à l'article R. 512-80 du code de l'environnement.
Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires ou des mesures de surveillance de l'état des milieux pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

## Article IV : Réhabilitation et mesures de gestion

La réhabilitation se fait pour un usage résidentiel tel que décrit dans le mémoire réhabilitation.
La réhabilitation a pour objectifs de réaliser :

- les opérations de traitement des sols sur site en vue d'obtenir la compatibilité entre les pollutions résiduelles et l'usage résidentiel requis ;
- le suivi des performances et la vérification des atteintes des objectifs vis-à vis des traitements engagés ;
- la conservation de la mémoire et la mise en place de restrictions d'usage.

Conformément au mémoire de réhabilitation, le tiers demandeur opère au traitement des sols par excavation des pollutions concentrées et diffuses en hydrocarbures $C_{10}$-$C_{40}$ ainsi que des anomalies significatives en arsenic au droit des futurs jardins qui sont ensuite évacuées dans des filières adaptées et dans des installations dûment autorisées.
La conservation de la mémoire et la mise en place de restrictions d'usage sont précisées à l'article 9.
Toute modification du projet de réhabilitation doit faire l'objet d'une information du préfet de Loire-Atlantique et de l'inspection des installations classées, dans les meilleurs délais, accompagnée, le cas échéant d'une actualisation du mémoire de réhabilitation. Ces modifications pourront éventuellement donner lieu à une modification des prescriptions du présent arrêté.

## Article V : Objectifs de dépollution

Conformément aux engagements pris dans son mémoire de réhabilitation, le tiers demandeur met en œuvre les travaux de réhabilitation permettant de :

- supprimer les terres dont la teneur en hydrocarbures $C_{10}$-$C_{40}$ est supérieure à 200 mg/kg de matières sèches ;
- supprimer les terres dans lesquelles des HAP ont été détectés ;
- supprimer les terres, au droit des futurs jardins, dont la teneur en arsenic est supérieure à 60 mg/kg de matières sèches ;
- maîtriser les impacts environnementaux ;

- maîtriser les impacts sanitaires en lien avec l'usage résidentiel requis.

À l'issue des travaux, l'état des milieux doit être compatible avec l'usage résidentiel requis et doit permettre de garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, que ce soit sur le site ou à l'extérieur du site.
Le tiers-demandeur s'engage à supprimer les pollutions susvisées, identifiées dans son mémoire de réhabilitation, et toute autre zone de pollution répondant aux critères ci-dessus qui serait identifiée au cours des travaux.
En cas de découverte de produits purs ou de déchets, ceux-ci sont éliminés suivants des filières autorisées. Les infrastructures pouvant être mises à jour lors des opérations de terrassement sont éliminées tant que possible et dans le respect des garanties financières.

**Article VI : Encadrement des travaux**

Chapitre VI.1 : Généralités

Les terres susceptibles d'être à l'origine de nuisances olfactives ou d'émettre des composés volatils sont excavées par emprise aussi réduite que possible. Toutes dispositions sont prises pour limiter les dégagements d'odeurs ou d'effluents diffus susceptibles d'incommoder le voisinage ou de porter atteinte à la salubrité publique.
Dans le cas d'un stockage temporaire sur site de terres excavées, celles-ci sont triées et stockées sur des aires de stockage clairement identifiées et protégées des intempéries. Les éventuelles eaux entrant en contact avec les terres sont récupérées de façon à ne pas polluer les sols et les cours d'eau ou nappes avoisinantes et doivent être éliminées dans des installations dûment autorisées à les recevoir, ou traitées sur site conformément aux dispositions prévues à l'article 6.4.
Ces stockages ne doivent pas être à l'origine d'envols de poussières.
Le programme analytique relatif au tri des terres et les résultats des analyses de caractérisation des terres sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.
Les différentes catégories de terres sont identifiées sur le site au regard de leur qualité déterminée à l'issue du programme analytique. Les différents lots de terres polluées sont aménagés de façon à éviter le mélange entre catégories. Tout mélange de terres de caractéristiques différentes est interdit.

Chapitre VI.2 : Gestion des terres polluées

Les terres polluées telles que définies à l'article 5 sont évacuées du site par véhicule bâché et sont éliminées suivants des filières autorisées, conformément au mémoire de réhabilitation.

Chapitre VI.3 : Remblaiement et gestion des autres terres et matériaux d'apport

Le remblaiement des fouilles est possible uniquement après avoir vérifié la qualité du fond et des flancs de fouille et de l'atteinte des objectifs de dépollution définis ci-avant ou l'assurance que ces objectifs seront atteints.
À cet effet, des prélèvements d'échantillons de sols en fond et flanc de fouille représentatifs sont prélevés et analysés.
La terre végétale présente sur site est réutilisable en remblais sauf celle localisée au niveau du sondage T9.

Chapitre VI.4 : Gestion des eaux de fond de fouille

Les éventuelles eaux de la nappe superficielle au droit des zones d'excavation ainsi que les eaux de ruissellement susceptibles d'être en contact avec les terres polluées sont collectées et traitées sur ou hors site.

Dans le cas d'un traitement sur site, ces eaux sont dirigées après celui-ci vers le réseau public d'assainissement, après accord du gestionnaire du réseau.

Chapitre VI.5 : Suivi en cours de travaux de l'atteinte des objectifs de dépollution

Des échantillonnages pertinents et suffisants des sols, des gaz de sols et si besoin, des eaux souterraines, permettent la maîtrise des risques sanitaires et environnementaux en général, notamment lors de travaux et l'atteinte des objectifs de dépollution.
Le maillage des échantillonnages prend en compte l'étendue et la profondeur des pollutions et la vulnérabilité des enjeux sanitaires et environnementaux.
À minima, les zones et les matrices, objets d'investigations et prises pour référence dans la caractérisation des pollutions et des voies de transfert dans le mémoire de réhabilitation, doivent faire l'objet d'investigations lors du traitement des pollutions et du récolement de la fin des travaux.
L'analyse des différents matrices (eau, air, sols) portera sur l'ensemble des substances susceptibles d'être présentes.
En particulier, si des COHV sont présents dans les sols au droit des futures habitations, des mesures de ces composés seront à réaliser dans les gaz du sol. En cas de détection ils devront être pris en compte dans le schéma conceptuel et éventuellement l'ARR prévue à l'article 7.

Chapitre VI.6 : Gestion des incidents

Un registre des travaux de réhabilitation doit être mis à jour quotidiennement dès le début des travaux. Ce registre consigne les travaux réalisés ainsi que toutes les informations relatives à la sécurité et aux évènements pouvant porter atteinte à la protection de l'environnement.
La nature et la quantité de déchets éliminés hors site, la nature et la quantité de terres réutilisés sur site, la nature d'un éventuel traitement préalable sont répertoriées.
Ce registre est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées.

Chapitre VI.7 : Suivi du chantier

Un registre des travaux de réhabilitation doit être mis à jour quotidiennement dès le début des travaux. Ce registre consigne les travaux réalisés ainsi que toutes les informations relatives à la sécurité et aux évènements pouvant porter atteinte à la protection de l'environnement.
La nature et la quantité de déchets éliminés hors site, la nature et la quantité de terres réutilisés sur site, la nature d'un éventuel traitement préalable sont répertoriées.
Ce registre est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées.

**Article VII : Analyse des risques résiduels (ARR)**

En fonction des résultats d'analyses de réception et du schéma conceptuel post-travaux, le tiers demandeur réalise à la fin des travaux de réhabilitation, une analyse des risques résiduels permettant de s'assurer que l'état des milieux est compatible avec l'usage envisagé.
Cette étude est basée sur les résultats des concentrations dans les sols, les gaz de sols et les eaux souterraines (sauf si l'absence d'impact sur la nappe est démontrée préalablement) après travaux de l'ensemble des substances identifiées
Le tiers demandeur doit démontrer que le risque est acceptable.
En cas d'incompatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés, le tiers demandeur propose des mesures de gestion complémentaires.

**Article VIII : Restrictions d'usage**

Les terrains visés dans le présent arrêté seront classés en secteurs d'information sur les sols (SIS) et seront annexés au plan local d'urbanisme (PLU). Les restrictions d'usages visées à l'article 8 seront reprises dans la fiche SIS.

**Article IX : Rapport de fin de travaux**

Le tiers-demandeur doit transmettre au Préfet, en trois exemplaires, au plus tard trois mois à compter de la réalisation effective des travaux menés sur le site, un rapport de fin de travaux contenant :

- un récapitulatif des travaux réalisés accompagné de documents photographiques permettant de visualiser les différentes phases de l'excavation et le bilan des coûts de travaux de réhabilitation,
- un plan localisant l'emprise des zones excavées,
- un bilan des actions de surveillance réalisées sur le site pendant la durée des travaux,
- un bilan des éventuels incidents survenus sur le chantier,
- un bilan des quantités de terres et des éventuels matériaux traités hors site et des terres valorisées sur site,
- un bilan des quantités d'eaux recueillies et le détail de leur évacuation,
- les rapports des analyses de fond de fouilles,
- les éventuels rapports de suivi et de contrôle dans le cas d'un recours à une installation de traitement des terres sur site,
- En cas de remblaiement ou de mouvements de terres, les éléments d'information relatifs aux terres utilisées,
- les résultats des suivis pendant la phase travaux (sols, gaz du sol, eaux souterraines),
- les justificatifs d'élimination des terres excavées,
- un plan topographique du site établi par un géomètre-expert faisant apparaître la délimitation des parties excavées et remblayées, des zones aménagées et des pollutions résiduelles. S'agissant des pollutions résiduelles, le plan précise les teneurs résiduelles et la profondeur de prélèvement associée,
- schéma conceptuel post-travaux et éventuelle analyse des risques résiduels basés sur les teneurs résiduelles dans les sols, gaz du sol et les eaux souterraines après travaux ;
- toute information jugée utile.

Le rapport de fin de travaux récapitule les restrictions d'usages à respecter sur ce site en tenant compte des travaux réalisés (interdiction d'utilisation des eaux souterraines, conservation de la pérennité des recouvrements, protection vis-à-vis des canalisations d'eau potable...etc). Elle inclut obligatoirement l'interdiction de plantation d'arbres fruitiers dans les futurs jardins, sauf mise en place de membranes géosynthétiques limitant le développement racinaire sous-jacent, conformément aux préconisations du chapitre 3.4.6.b du guide méthodologique d'avril 2017.

**Article X : Délais**

Le tiers demandeur respecte les échéances suivantes :

- transmission de l'attestation de maîtrise foncière du terrain et de l'attestation de garanties financières décrite à l'article 3 dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté ;
- réalisation des travaux prévus à l'article 4 du présent arrêté et finalisation de ces derniers dans un délai maximal de 6 mois à compter de la réception de l'attestation de garanties financières, sauf demande spécifique, soumise à l'inspection des installations classées puis validée par cette dernière ;
- remise du rapport de fin de travaux comprenant notamment l'ARR dans un délai de 3 mois après la fin des travaux.

**Article XI : Frais**

Tous les frais occasionnés par les études et travaux menés en application du présent arrêté sont à la charge du tiers demandeur.

**Article XII : Délais et voies de recours**

Cette décision peut être déférée au Tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Ile Gloriette – 44 041 Nantes Cedex 01) :

- par les pétitionnaires ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée ;
- par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, dans un délai de quatre mois à compter de :

– l'affichage en mairie dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 ;
– la publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° du même article.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Les décisions mentionnées au premier alinéa peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus et en application de l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, tout recours administratif ou contentieux qui aurait dû être accompli entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.

**Article XIII : Mesures de publicité**

En application de l'article R. 181-44 du code de l'environnement :

- une copie de l'arrêté est déposée en mairie de Saint-Sébastien-sur-Loire et peut y être consultée ;
- un extrait de cet arrêté est affiché en mairie de Saint-Sébastien-sur-Loire pendant une durée minimum d'un mois, le procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire ;
- l'arrêté est publié sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique pendant une durée minimale de quatre mois ;
- l'information des tiers s'effectue dans le respect de tout secret protégé par la loi ;

Une copie du présent arrêté sera remise à la société SAS Fonta Immobilier qui devra toujours l'avoir en sa possession et la présenter à toute réquisition.

**Article XIV : Exécution**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Loire-Atlantique, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire chargée de l'Inspection des Installations Classées, le maire de Saint-Sébastien-sur-Loire sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de veiller à l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le - 6 AVR. 2020

**Le PRÉFET,**
**Pour le Préfet et par délégation,**
**le secrétaire général**

**Serge BOULANGER**