PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

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 n°2021/ICPE/023 autorisant la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST à se substituer à la société KELVION THERMAL SOLUTIONS pour réaliser les travaux de réhabilitation du terrain situé au 25 rue du Ranzay, sur la commune de Nantes.

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.512-81 ;

VU le Code de la Santé Publique ;

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 29 juillet 2020 portant nomination du préfet de la région Pays de la Loire, préfet de la Loire-Atlantique

VU l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2011 autorisant la société GEA Batignolles Technologies Thermiques (ex. KELVION THERMAL SOLUTIONS) à exploiter à Nantes, 25 rue du Ranzay, des installations de fabrication d'aéroréfrigérants et d'aérocondenseurs ;

VU la cessation partielle d'activité notifiée au préfet par la société KELVION THERMAL SOLUTIONS le 18 mars 2019 concernant un terrain situé au 25 rue du Ranzay à Nantes (parcelle cadastrale n° RV 263) ;

VU la demande d'EIFFAGE du 30 novembre 2020, complétée le 7 janvier 2021, de substitution à la société KELVION THERMAL SOLUTIONS, faite en application de l'article L.512-21 du code de l'environnement, pour réaliser les travaux de réhabilitation du terrain susvisé, exploité par cette dernière jusqu'en 2019 ;

VU le mémoire annexé à la demande susvisée présentant l'état des sols et des eaux souterraines et les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines avec l'usage futur comprenant les études réalisées par l'APAVE suivantes : Diagnostic de pollution des sols phase INFOS : visite de site, études historiques et de vulnérabilité et schéma conceptuel, définition du programme prévisionnel d'investigations / Diagnostic de la qualité chimique (pollution) des milieux : phase DIAG / Analyse des enjeux sanitaires (EQRS et ARR1 prospective) / Plan de gestion ;

VU l'accord du dernier exploitant et propriétaire du terrain sur l'usage futur envisagé (courriers de l'exploitant de KELVION THERMAL SOLUTIONS des 18 mars 2019 et 5 novembre 2020) annexé à la demande susvisée ;

VU l'accord tacite de la maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole sur l'usage futur envisagé ;

Tél : 02.40.41.20.20
Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr
6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

VU le rapport de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en date du 18 janvier 2021 ;

VU le projet d'arrêté transmis à la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST en date du 21 janvier 2021 en application de l'article R 181-40 du code de l'environnement en l'invitant à formuler ses observations dans un délai de 15 jours ;

VU les remarques de l'exploitant en date du 04 février 2021 ;

Considérant qu'il convient en application du IV de l'article R.512-76 du code de l'environnement et au vu :

- de l'accord du dernier exploitant et propriétaire du terrain sur l'usage futur envisagé (courriers de l'exploitant de KELVION THERMAL SOLUTIONS des 18 mars 2019 et 5 novembre 2020) annexé à la demande susvisée ;
- de l'accord tacite de la maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole sur l'usage futur envisagé ;
- d'arrêter l'usage futur du terrain en tant qu'industriel et tertiaire ;

Considérant que les investigations menées sur ce terrain mettent en évidence des impacts dans les sols localisés pour l'essentiel entre 1 et 2 mètres de profondeur pour les teneurs les plus concentrées. Les composés concernés sont les métaux lourds, les hydrocarbures C_5-C_{40} et les composés organiques halogénés volatils COHV. Les hydrocarbures et les COHV migrent dans les gaz du sol sous la dalle béton ;

Considérant le scénario de traitement choisi par la société EIFFAGE IMMOBILIER à l'issue de la réalisation du plan de gestion par rapport aux polluants susvisés pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines et l'usage futur du terrain ;

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 ;

ARRETE

Article 1 : Objet

Le présent arrêté encadre la procédure de réhabilitation par un tiers d'un terrain situé 25 rue du Ranzai à Nantes, parcelle cadastrale n° 20 RV 263, exploité jusqu'à la fin de l'année 2019 par la société KELVION THERMAL SOLUTIONS, exploitant une installation classée relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 2560 de la nomenclature (travail mécanique des métaux) et réglementée par un arrêté préfectoral d'autorisation du 25 octobre 2011.

L'identité du tiers demandeur est la suivante : SAS EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, dont le siège social est situé 11 route de Gachet – 44307 NANTES cedex 2.

Le terrain, d'une surface de 6552 m², comprend, à la date de notification du présent arrêté, trois bâtiments dénommés H, H1 et H4.

Le tiers demandeur projette de conserver et réaménager sur ce terrain les bâtiments H et H1 (nefs industrielles) pour un usage futur industriel et de détruire le bâtiment H4 pour y construire un bâtiment de bureaux en R+7 sur parking en rez-de-chaussée. Des aménagements extérieurs de voiries et d'espaces verts et la création d'un bassin enterré de rétention des eaux pluviales sont également prévus.

Article 2 : Etendue du transfert des obligations de réhabilitation

La société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST 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 un usage industriel et tertiaire.

Article 3 : Garanties financières

Le tiers demandeur est tenu de constituer des garanties financières selon les modalités visées à l'article R512-80 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 460 000 euros H.T dont 250 000 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.
A 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 460 000 euros sera libérée.
Les garanties financières sont établies dans les formes prévues à l'article R512-80 du code précité.
Si, à l'échéance fixée dans l'article 9 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 précité.

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 4 : Réhabilitation et mesures de gestion

La réhabilitation se fait pour un usage industriel et tertiaire 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 industriel et tertiaire 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.

Le tiers demandeur met en œuvre les mesures de gestion décrites dans le plan de gestion susvisé élaboré par le bureau d'étude APAVE et daté du 20 novembre 2020, notamment :

- les « mesures simples de gestion » déjà prévues dans le cadre du projet décrites au chapitre 8.2 du plan de gestion ;
- les travaux de dépollution des sols prévus dans le cadre du scénario 1 du plan de gestion soit l'excavation et le traitement hors site en biocentre ou en installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) :

- des zones de pollution concentrées hydrocarbures C_{10}-C_{40} avec un seuil de coupure à 1000 mg d'hydrocarbures par kilogramme de matières sèches de sol ;
- des zones de pollution en composés organiques halogénés volatils (COHV) avec un seuil de coupure à 0,18 mg de trichloroéthylène (TCE) par kilogramme de matières sèches de sol et à 0,5 mg de 1,1 dichloroéthane (1,1 DCA) par kilogramme de matières sèches de sol ;
- des zones de pollution en métaux lourds en retirant les « boues noires » de l'ex fosse dans le bâtiment H (échantillon W7_1) et au niveau du point G5 dans le bâtiment H1 entre 0 et 1 mètre du sol sous la dalle béton.

Le tiers demandeur se référera à la cartographie des zones à traiter figurant au chapitre 1.1.4.7 et à l'annexe 4 du plan de gestion.

La conservation de la mémoire et la mise en place de restrictions d'usage sont précisées à l'article 7.

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 5 : Objectifs de dépollution

A l'issue des travaux, l'état des milieux doit être compatible avec l'usage industriel et tertiaire 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 structures enterrées polluées (cuves, réseaux...etc), mises éventuellement à jour lors des opérations de terrassement sont éliminées tant que possible et dans le respect des garanties financières.

Article 6 : Encadrement des travaux

Article 6.1 - 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.

Article 6.2 - Gestion des terres polluées

Les terres polluées telles que définies à l'article 4 sont évacuées du site par véhicule bâché et sont éliminées suivants des filières autorisées, conformément au mémoire de réhabilitation.

Article 6.3 - 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.
A cet effet, des prélèvements d'échantillons de sols en fond et flanc de fouille représentatifs sont prélevés et analysés.
Un géotextile est placé à l'interface entre les terres d'apport saines, et le sol en place sous-jacent où se trouvent des anomalies résiduelles.

Article 6.4 - 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.
En complément et en cas de contamination significative de la nappe un traitement approprié et proportionné sera mis en œuvre.

Article 6.5 - 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.
A 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.

Article 6.6 - Gestion des incidents

Tout accident ou incident survenu du fait des travaux de réhabilitation et susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement doit

être porté à la connaissance de l'inspection des installations classées dans les meilleurs délais.

Article 6.7 - 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 7 : Analyse des risques résiduels (ARR et restrictions d'usage

Le tiers demandeur réalise à la fin des travaux de réhabilitation, une analyse des risques résiduels, basée sur les résultats des analyses prescrites à l'article 6.5, permettant de s'assurer que l'état des milieux est compatible avec l'usage prévu.
Cette étude est basée sur les résultats des concentrations résiduelles après travaux de l'ensemble des polluants identifiés.
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.
Le tiers demandeur propose les restrictions d'usages à respecter sur ce site en intégrant les « mesures simples de gestion » prévues au projet et les restrictions d'usages à mettre en œuvre à l'issue des travaux réalisés tenant compte de la pollution résiduelle.
Les conclusions de l'ARR et propositions de restrictions d'usage sont communiquées à l'inspection des installations classées pour mise à jour de la fiche INFOSOL concernant ce site.

Article 8 : 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,

- l'analyse des risques résiduels post-travaux visée à l'article 7,
- toute information jugée utile.

Article 9 : Surveillance de la qualité de l'air ambiant avant livraison des bâtiments

Le tiers demandeur met en œuvre une surveillance de l'air ambiant intérieur des bâtiments, avant leur livraison, avec témoin d'air ambiant extérieur, en période de chauffage et estivale.
Par ailleurs, le système de ventilation des bâtiments est contrôlé afin de s'assurer que le taux de renouvellement d'air correspond aux hypothèses prises en compte dans l'évaluation des risques sanitaires.
Ces résultats sont transmis à l'inspection des installations classées et commentés.

Article 10 : 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 11 : Frais

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

Article 12 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déféré à la juridiction administrative compétente (Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Ile Gloriette -CS 24 111 – 44 041 Nantes Cedex1) :

1° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions ;

2° Par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

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°.
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 13 : Publicité

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

- une copie de l'arrêté est déposée en mairie Nantes et peut y être consultée ;
- un extrait de cet arrêté est affiché en mairie de Nantes 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 EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST qui devra toujours l'avoir en sa possession et la présenter à toute réquisition. Un extrait de cet arrêté sera affiché en permanence, de façon visible, dans l'établissement par les soins de ces derniers.

Article 14 : 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, la Maire de Nantes sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de veiller à l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le 17 février 2021

Pour le Préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Pascal OTHEGUY

Tél : 02.40.41.20.20
Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr
6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1