



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Coordination
des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial**
Bureau de l'environnement et de l'utilité
publique

**Direction Régionale de
l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
des Pays de la Loire**
Unité interdépartementale Anjou-Maine

Arrêté n°DCPPAT 2021-0087 du 27 MAI 2021

Installations classées pour la protection de l'environnement

Instauration de servitudes d'utilité publique sur le site de l'ancienne laiterie CANDIA au LUDE

Le Préfet de la Sarthe
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement, en particulier ses articles L.511-1, L.512-21, R.512-39-1 à R.512-39-4, R.512-76 à R.512-81 ;

Vu l'article L.515-12 du code de l'environnement prévoyant la possibilité d'instaurer les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.515-8 à L.515-11 sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation ;

Vu les articles R.515-31-1 à 515-31-7 du code de l'environnement, concernant les dispositions applicables aux installations susceptibles de donner lieu à servitude d'utilité publique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 02-8373 du 17 décembre 2002, autorisant la société CEDILAC à exploiter un établissement de préparation et de conditionnement de lait en produit de longue conservation situé 8 rue des Quais sur le territoire de la commune du LUDE ;

Vu le récépissé de changement d'exploitant en date du 11 juillet 2006, délivré à la société CANDIA ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire n° 07-2700 du 31 mai 2007, actant la reprise de l'exploitation de la station d'épuration communale du LUDE par la société CANDIA ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire n° 10-0045 du 7 janvier 2010 relatif aux rejets de substances dangereuses dans le milieu aquatique ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire n° 10-5582 du 21 octobre 2010 relatif à l'épandage des boues issues du traitement des eaux ;

Vu le récépissé de notification de cessation d'activité en date du 8 octobre 2014 ;

Vu les diagnostics environnementaux et les analyses des risques résiduels transmis dans le cadre de l'instruction du dossier de cessation d'activité ;

Vu le rapport établi par l'inspection des installations classées en date du 17 décembre 2019 établissant le récolement des travaux de réhabilitation menés et demandant les éléments réglementaires pour l'instauration de servitudes d'utilité publique ;

Vu le dossier du 17 avril 2020 transmis par la société CANDIA en vue de l'élaboration de servitudes d'utilité publique ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 10 juillet 2020 concernant les servitudes d'utilité publique à mettre en place;

Vu la communication du présent projet au demandeur et propriétaire des terrains, la société CANDIA, par courrier du 14 août 2020 ;

Vu la communication du présent projet au maire par courrier du 17 août 2020 ;

Vu l'avis du conseil municipal du LUDE en date du 31 août 2020 ;

Vu l'avis de la direction départementale des territoires du 16 septembre 2020 ;

Vu l'avis tacite réputé favorable du propriétaire des terrains concernés ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 26 janvier 2021 pour présentation au conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques en date du 11 février 2021 ;

Considérant que l'usage retenu pour la réhabilitation d'une partie du site (identifiée « zone 1 » dans les rapports de l'inspection des installations classées) est un usage résidentiel avec des logements collectifs sans sous-sol, avec des sols recouverts, sans verger ni potager, sans usage des eaux souterraines et avec des précautions sur le bâti et sur les canalisations d'eau potable ;

Considérant que l'usage retenu pour la réhabilitation de l'autre partie du site (identifiée « zone 2 » dans les rapports de l'inspection des installations classées) est un usage industriel et artisanal (bâtiments artisanaux et parkings) ;

Considérant que les investigations menées mettent en évidence des pollutions résiduelles en hydrocarbures dans les sols à deux endroits, au niveau des zones 1 et 2 précitées, sur les parcelles n° 262, 301, 58 et 152 (section AB du LUDE) ;

Considérant que l'analyse des risques résiduels a mis en évidence une compatibilité sanitaire de l'usage envisagé avec les pollutions résiduelles sous réserve de certaines conditions d'usage et d'aménagement ;

Considérant qu'il convient à cette fin de limiter ou d'interdire des modifications de l'état du sol et du sous-sol, de fixer les précautions préalables à toute intervention ou travaux sur ces parcelles, d'en limiter les usages et de prévoir l'entretien et la surveillance du site ;

Considérant qu'il convient de procéder au démantèlement ou à un entretien pérenne de l'ancienne cuve de récupération des huiles usagées enterrée dans le bâtiment situé à cheval sur les parcelles AB n° 27 et 179, mise en eau au moment de la cessation d'activité ;

Considérant qu'il convient de procéder au démantèlement ou à un entretien pérenne de l'ancienne station d'épuration située sur les parcelles OH 570, 578, 611, 633 et 634 partiellement mises en eau au moment de la cessation d'activité ;

Considérant qu'il convient, afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L.511-1, de prendre des mesures en vue de s'assurer du maintien dans le temps des dispositions permettant de maîtriser les risques liés à la pollution du sol et du sous-sol ;

Considérant que le projet d'arrêté a été porté à la connaissance de l'exploitant par courrier en date du 18 mars 2021 et que celui-ci a indiqué ne pas avoir d'observations par courriel du 27 avril 2021 ;

Sur proposition de monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Sarthe ;

ARRETE

Article 1. Restrictions d'usage

Il est institué des servitudes d'utilité publique à l'intérieur du périmètre défini sur le plan annexé, dont la délimitation s'inscrit :

- à l'intérieur de l'emprise de l'ancienne usine CANDIA située sur la commune du LUDE, à l'adresse suivante : 8 rue des quais 72800 LE LUDE ;
- sur l'emprise de l'ancienne station d'épuration de la société CANDIA, rue des Bichousières.

Les servitudes prévues à ce titre sont présentées ci-après.

Zones concernées par des restrictions d'usage et d'aménagement

Désignation cadastrale des parcelles		Nature des propriétés	Surface et contenances et quote-part éventuelle dans la propriété du sol	
Section	N° de parcelle		Surface m ² (environ)	Quote part
Zone 1 (voir plan à l'ANNEXE 1)				
AB	262	Terrain nu	555	100,00 %
AB	301	Terrain nu	9750	100,00 %
Zone 2 (voir plan à l'ANNEXE 2)				
AB	58	Partiellement bâti	1874	100,00 %
AB	152	Partiellement bâti	2552	100,00 %

Zones concernées par l'entretien d'ouvrages

Désignation cadastrale des parcelles		Nature des propriétés	Surface et contenances et quote-part éventuelle dans la propriété du sol	
Section	N° de parcelle		Surface m ² (environ)	Quote part
AB	27	Bâtiment (garage)	1269	100,00 %
AB	179	Bâtiment (garage)	380	100,00 %
OH	570	Station d'épuration	5970	100,00 %
OH	578	Station d'épuration	926	100,00 %
OH	611	Station d'épuration	1312	100,00 %
OH	633	Station d'épuration	633	100,00 %
OH	634	Station d'épuration	3755	100,00 %

Liste et nature des servitudes

L'utilisation des terrains par quelque personne physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec la présence de la pollution résiduelle dans le sol et dans le sous-sol, identifiée dans les différents diagnostics environnementaux transmis à l'Inspection des Installations classées, visés.

Dans le cas de l'ancienne station d'épuration et l'ancien garage, les servitudes portent sur l'entretien des ouvrages présents sur le site et non neutralisés ou démantelés à la date de notification du présent arrêté.

Les conditions d'utilisation de ces terrains sont les suivantes :

- 1) Restrictions d'usage, conditions d'aménagement et entretien des ouvrages

Dispositions constructives

- Zone 1 du plan joint, correspondant aux parcelles 262, 301 de la section AB (usage résidentiel)

- construction sur dalle béton de 13 cm d'épaisseur ;
- retrait du béton (contraction dimensionnelle) de $2 \cdot 10^{-4}$ valeur communément admise pour la Sarthe ;
- superficie de logement de 80 m² en moyenne, hauteur sous plafond de 2,50 m soit un volume de 200 m³ ;
- taux de renouvellement d'air de 0,25 ;
- réalisation de constructions sur vide sanitaire.

- Zone 2 du plan joint, correspondant aux parcelles 58 et 152 de la section AB (usage industriel)

- construction sur dalle béton de 13 cm d'épaisseur ;
- retrait du béton (contraction dimensionnelle) de $2 \cdot 10^{-4}$;
- superficie des locaux de 100 m² en moyenne, hauteur sous plafond de 3 m soit un volume de 300 m³ ;
- taux de renouvellement d'air de 0,45 ;
- réalisation de constructions sur vide sanitaire.

Aménagement des dispositions constructives

Les dispositions ci-dessus ont été déterminées sur la base d'analyses des risques résiduels qui ne valent que pour des aménagements respectant les hypothèses de construction prises pour les calculs. Tout aménagement qui serait réalisé sans prendre en compte ces hypothèses devra faire l'objet d'une nouvelle analyse des risques résiduels. Les dispositions constructives ci-avant (épaisseur de dalle béton, superficie des logements ou des locaux, taux de renouvellement d'air) peuvent donc être adaptées sous réserve de fournir une étude concluant à l'absence de risques sanitaires inacceptables pour l'usage considéré.

L'étude sera réalisée pour les hypothèses et les paramètres d'exposition des cibles considérées suivants :

Zone 1 : usage résidentiel

- absence de pollution dans les nappes
- concentration des substances volatiles dans les sols à prendre en compte :

Paramètres	Concentration (mg/kg MS)
fraction aromat. >C8-C10	17
fraction aromat. >C10-C12	9,3
fraction aromat. >C12-C16	26
fraction aliphat. >C5-C6	0,69
fraction aliphat. >C8-C10	3,9
fraction aliphat. >C10-C12	11
fraction aliphat. >C12-C16	48

- paramètres d'exposition :

Cible	Durée d'exposition (en années)	Fréquence d'exposition (en jours par an)	Durée de vie moyenne TM (jours)	Volume inhalé (en m ³ /j)	Hauteur d'inhalation (en m)
Enfant	6	256,5	25550	20	1
Adulte	24	258	25550	20	1,6

Zone 2 : usage industriel

- absence de pollution dans les nappes
- concentration des substances volatiles dans les sols à prendre en compte :

Paramètres	Concentration retenue (mg/kg MS)
fraction aromat. >C10-C12	35,6
fraction aromat. >C12-C16	177
fraction aliphat. >C8-C10	14,5
fraction aliphat.>C10-C12	283
fraction aliphat.>C12-C16	848

- paramètres d'exposition :

Cible	Durée d'exposition (en années)	Fréquence d'exposition (en jours par an)	Durée de vie moyenne TM (jours)	Volume inhalé (en m3/j)	Hauteur d'inhalation (en m)
Adulte	42	69,35	25550	40	1,55

Précautions pour les tiers intervenant sur le site et gestion des affouillements

Zones 1 et 2

- travaux d'affouillement possibles sous condition de mise en œuvre d'un plan hygiène et sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux ;
- déblais gérés traités sur site ou orientés vers des filières de traitement autorisées

Précautions concernant l'entretien des ouvrages mis en eau (cuve à huiles de l'ancien garage situé sur les parcelles 27 et 179 section AB, et station d'épuration située sur les parcelles 570, 578, 611,633 et 634 section AB)

- à défaut d'être démantelés, entretien pérenne de la cuve et de la station d'épuration pour garantir la sécurité du site.

Interdiction d'utilisation de la nappe

Zones 1 et 2

- interdiction de toute utilisation de l'eau de la nappe au droit des sites, sauf à en démontrer la compatibilité sanitaire avec l'usage prévu.

Encadrement des modifications d'usage

Zones 1 et 2

- tout projet d'intervention mettant en cause les conditions de confinement, tout projet de changement d'usage des zones définies dans le projet actuel, toute utilisation de la nappe, par quelque 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 garantissant l'absence de risques pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

Information des tiers

- les futurs acquéreurs devront être informés de l'état des sols et des servitudes appliquées aux parcelles par le biais des actes de vente ;
- les futurs locataires devront être informés de l'état des sols et des servitudes appliquées aux parcelles par le biais du règlement de copropriété ;
- l'ensemble des servitudes appliquées aux parcelles devra être conservé pour mémoire aux hypothèques.

2) Servitudes additionnelles

- garantir l'absence d'usage des sols pour la culture privée (ou commerciale) de végétaux destinés à l'alimentation et d'arbres fruitiers, notamment pour la zone 1 ;
- garantir la mise en œuvre de nouvelles canalisations d'adduction d'eau potable constituées de matériaux non poreux et imperméables aux substances organiques (acier, fonte) ou mises en place des nouvelles canalisations dans des remblais d'apport sains (zones 1 et 2).

Article 2. Modifications-suppression

Tout projet de modification ou de suppression de la servitude d'utilité publique devra être précédé d'évaluations quantitatives des risques sanitaires et, le cas échéant, d'investigations complémentaires justifiant le bien-fondé de la demande aux seuls frais de la personne à l'initiative de cette modification

Article 3. Indemnisation

En application des dispositions de l'article L.515-11 du code de l'environnement, ces servitudes, dans le cas où elles entraînent un préjudice direct, matériel et certain, ouvrent droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision.

Article 4. Délais et voies de recours

Conformément aux articles L.514-6 et R.514-3-1 du code de l'environnement, le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déféré auprès du Tribunal administratif de Nantes :

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 cette décision ;

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.

Sans préjudice du recours gracieux mentionné à l'article R.214-36, cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de la Sarthe ou hiérarchique auprès du ministre chargé des installations classées pour la protection de l'environnement, dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'une installation classée que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté autorisant l'ouverture de cette installation ou atténuant les prescriptions primitives ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

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

Article 5. Publicité

Conformément à l'article R.515-31-7 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié au maire du LUDE, à l'exploitant ou à ses ayants-droit et aux propriétaires des parcelles concernées.

De plus, conformément à l'article L.515-10 du code de l'environnement et de l'article L.153-60 du code de l'urbanisme, le président de la communauté de communes Sud Sarthe annexe les servitudes au plan local d'urbanisme intercommunal sans délai.

Il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Sarthe et fait l'objet d'une publicité foncière. Les frais afférents à cette publicité sont à la charge de la société CANDIA en sa qualité d'exploitant des parcelles cadastrales citées à l'article 1^{er}.

Article 6. Pour exécution

Le secrétaire général de la préfecture de la Sarthe, le sous-préfet de l'arrondissement de LA FLÈCHE, le président de la communauté de communes Sud Sarthe, le maire du LUDE, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, l'inspecteur de l'environnement (spécialité installations classées) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

LE PRÉFET

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général,


Eric ZABOURAEFF

ANNEXE 1 – Plan cadastral et localisation Zone 1



ANNEXE 2 – Plan cadastral et localisation Zone 2

