



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

*Service interministériel
d'animation des politiques publiques
Pôle environnement et transition énergétique*

ARRÊTÉ N° 41- 2018-03-16-001

Instituant des servitudes d'utilité publique au droit de l'établissement anciennement exploité par la société IMPRIMERIE BLOIS, 108-110 avenue de Vendôme à BLOIS.

**Le préfet de Loir-et-Cher,
Chevalier dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur,
Chevalier dans l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code de l'environnement, notamment son livre V et ses articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 ;

Vu l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 00-4172 du 30 novembre 2000 modifié, régularisant les activités d'impression et de reproduction graphique (imprimerie) de la société IMPRIMERIE BLOIS QUEBECOR située Avenue de Vendôme à BLOIS ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-82-6 du 23 mars 2009 portant prescriptions complémentaires relatives à la cessation d'activité de la société IMPRIMERIE BLOIS (ex société IMPRIMERIE BLOIS QUEBECOR), sise 108/110 avenue de Vendôme à BLOIS ;

Vu le dossier de cessation d'activité n°A 53991/A de juin 2009 réalisé par ANTEA sur le site de la société IMPRIMERIE BLOIS ;

Vu le complément au dossier de cessation d'activité et l'évaluation quantitative des risques sanitaires n°A 66383/A de mai 2012 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé site Blois Québecor ;

Vu le rapport de suivi de la qualité des eaux souterraines n°A 78591/A de la campagne du 12 janvier 2015 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé site Blois Québecor ;

Vu le rapport de suivi de la qualité des eaux souterraines n°A 80694/A de la campagne du 24 juin 2015 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé site Blois Québecor ;

Vu le rapport de suivi de la qualité des eaux souterraines n°A 81929/A de la campagne des 8 et 9 octobre 2015 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé site Blois Québecor ;

Vu le dossier de déclaration-implantation de 4 piézomètres supplémentaires pour le suivi de la qualité des eaux souterraines n°A 83142/A de janvier 2016 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé site Blois Québécois ;

Vu le diagnostic complémentaire de la qualité environnementale du sous-sol n°A 87710/B de juillet 2017 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé Opération Cino Del Duca ;

Vu le rapport sur l'évaluation quantitative des risques sanitaires n°A 87710/C de juillet 2017 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé Opération Cino Del Duca - Ancien site Blois Québécois ;

Vu le dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique n°A 87480/B de juillet 2017 réalisé par ANTEA sur l'ancien site de la société IMPRIMERIE BLOIS, dénommé Opération Cino Del Duca ;

Vu la demande présentée le 6 avril 2017 et complétée par courriers datés des 28 juillet et 16 octobre 2017, par la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, 1 Rue Honoré de Balzac - 41000 BLOIS, afin d'obtenir l'institution de servitudes d'utilité publique prises en application des articles L.515-8 à L.515-12 du code de l'environnement sur l'emprise de l'établissement anciennement exploité par la société IMPRIMERIE BLOIS et situé 108/110 avenue de Vendôme à BLOIS ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Centre-Val de Loire du 2 novembre 2017 ;

Vu l'avis de la délégation territoriale de Loir-et-Cher de l'ARS en date du 22 décembre 2017 ;

Vu l'absence d'observation particulière du propriétaire des terrains concernés et de l'ancien exploitant du site sur le projet d'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique au droit de l'établissement anciennement exploité par la société IMPRIMERIE BLOIS ;

Vu l'avis émis par le conseil municipal de la commune de BLOIS par délibération du 18 décembre 2017 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Centre-Val de Loire du 24 janvier 2018 ;

Vu l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) lors de sa séance du 15 mars 2018 au cours duquel le demandeur a été entendu ;

Considérant que les activités exercées sur le site anciennement exploité par la société IMPRIMERIE BLOIS sont à l'origine de pollutions constatées sur le site 108/110 avenue de Vendôme à BLOIS ;

Considérant que le site a fait l'objet de mesures de gestion comprenant notamment l'excavation de 2 zones reconnues impactées par des hydrocarbures, l'évacuation et le traitement en biocentre des terres excavées présentant des concentrations en hydrocarbures totaux supérieures à 1000 mg/kg ;

Considérant qu'aux termes des mesures de gestion, les sources de pollution recensées dans les sols et leurs impacts ont été réduits mais qu'il persiste une pollution résiduelle au droit du site anciennement exploité par la société IMPRIMERIE BLOIS ;

Considérant qu'aux termes des mesures de gestion, une pollution résiduelle persiste au sein des eaux souterraines affectant la nappe de Beauce et/ou la nappe de la Craie présentes sous le site anciennement exploité par la société IMPRIMERIE BLOIS ;

Considérant que le site fait l'objet d'un projet de réaménagement porté par la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys de type zone d'activité accueil des entreprises industrielles, de service, tertiaires et artisanales avec des adultes employés sur le site et potentiellement du public (incluant notamment des enfants), avec une présence sur site pour le public de 2 h par mois au maximum ;

Considérant que l'évaluation quantitative des risques sanitaires, réalisée au terme des mesures de gestion et sur la base des caractéristiques techniques du projet de réaménagement porté par la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, a conduit à considérer comme seule voie d'exposition pertinente l'inhalation de vapeurs issues des sols, gaz des sols et eaux souterraines vers l'intérieur des bâtiments ;

Considérant que l'évaluation quantitative des risques sanitaires a conclu à l'acceptabilité des risques pour un usage de type zone d'activité accueil des entreprises industrielles, de service, tertiaires et artisanales, sous réserve du respect des précautions d'usage et des dispositions constructives du projet d'aménagement porté par la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys ;

Considérant que si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type zone d'activité accueil des entreprises industrielles, de service, tertiaires et artisanales avec des adultes employés sur le site et potentiellement du public (incluant notamment des enfants), avec une présence sur site pour le public de 2 h par mois au maximum, il convient toutefois de formaliser et d'attacher ces limites d'utilisation du terrain, ce afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement de l'usage des sols ;

Considérant la nécessité de maintenir en place ou de mettre en place certains ouvrages, pour effectuer une surveillance de la qualité des eaux souterraines, et leur accès à l'ancien exploitant, au propriétaire, aux représentants des collectivités territoriales, aux services de l'État et aux bureaux d'études qu'ils auront mandatés ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Loir-et-Cher ;

ARRÊTE

Article 1 : Institutions des servitudes

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles référencées section HH n° 4, 5, 8, 13, 16, 39 et 40, de la commune de BLOIS. Ces parcelles, représentant une surface de 48933 m², sont reportées sur le plan en annexe III du présent arrêté.

Article 2 : Servitudes n°1 relatives à l'usage des terrains

Sur les parcelles de l'ensemble du site, listées en annexe I du présent arrêté, les servitudes suivantes sont instituées :

Concernant l'usage des terrains :

Tout projet de changement d'usage, par une quelconque 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, des études techniques notamment d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) garantissant la compatibilité du projet sur le plan environnemental et sanitaire.

Le site est réservé à un usage de type zone d'activité accueil des entreprises industrielles, de service, tertiaires et artisanales avec des adultes employés sur le site et potentiellement du public (incluant notamment des enfants), avec une présence sur site pour le public de 2 h par mois au maximum. Il n'y aura pas d'établissement recevant du public (ERP) dédié à l'enfance ou la petite enfance sur le site.

Les locaux et aménagements sont réalisés conformément aux dispositions retenues pour l'évaluation quantitative des risques sanitaires. Les bâtiments n'auront pas de sous-sol ou de vide sanitaire.

Les locaux postés, c'est-à-dire équipés d'un poste de travail, auront une hauteur minimum de plafond de 2,40 m.

La surface du plus petit bureau au rez-de-chaussée sera de 10 m² (4 m x 2,50 m).

Le réemploi des terres de nature sableuse sous les radiers des futurs bâtiments est interdite.

La plantation et l'exploitation des sols pour la culture de légumes et arbres fruitiers destinés à l'alimentation humaine ou animale sont interdites.

Concernant le recouvrement des terrains :

Le site fera l'objet d'un recouvrement effectif et pérenne des terres en place sur la totalité de sa surface, de manière à exclure tout contact direct des usagers avec les sols en place. Ce recouvrement obligatoire sera assuré soit par :

- dalle béton de 13 cm d'épaisseur minimum au droit des futurs bâtiments,
- enrobé de 22 cm de recouvrement minimum au droit des futures zones de circulation et de 14 cm de recouvrement minimum au droit des futurs parkings
- terre végétale pour espaces verts partout ailleurs (épaisseur minimum de 30 cm).

Concernant les précautions pour les tiers intervenant sur le site :

Compte tenu de la présence résiduelle de polluants dans les sols, la réalisation de travaux au droit des parcelles n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

Concernant la ventilation des bâtiments :

Les futurs bâtiments auront un taux minimum de renouvellement de l'air :

- de 15 m³/h/occupant pour les zones du site autres que la partie de la parcelle cadastrée section HH n°13 représentée par une zone foncée délimitée d'un trait plein et figurant sur le plan de l'annexe III du présent arrêté.

Article 3 : Servitudes n°1 Bis relatives à l'usage des terrains

Sur les parcelles listées en annexe II du présent arrêté, les servitudes suivantes sont instituées :

Concernant l'usage des terrains :

La mise en place de bâtiment couvrant l'emprise de l'ancien local de séparation Eau/Toluène (partie représentée par une zone claire délimitée d'un trait plein sur le plan de l'annexe III du présent arrêté) est interdite.

Concernant les précautions pour les tiers intervenant sur le site :

Les travaux d'aménagement du site nécessitent la mise en place de mesures de protection particulière des travailleurs au moins au droit des zones concernées par une présence connue de composés hydrocarbonés et de sulfates dans les sols, c'est-à-dire au droit des parties représentées par des zones délimitées en pointillés sur le plan de l'annexe III du présent arrêté. Ces mesures sont :

- interdiction de fumer sur le chantier ;
- utilisation de masques, capables de protéger le porteur contre les poussières de sol et de minimiser l'exposition par inhalation, notamment par temps sec ;
- port de combinaisons de travail adaptées, de gants et de lunettes (vent) afin de réduire l'exposition par contact cutané ;

- nettoyage rigoureux des mains et douche des parties du corps exposées (cou, tête,...) avant de manger afin de réduire l'exposition par ingestion.

Concernant la ventilation des bâtiments :

Les futurs bâtiments, de la zone foncée délimitée d'un trait plein sur le plan de l'annexe III du présent arrêté, auront un taux minimum de renouvellement de l'air :

- de 1 vol/h/occupant dans le cas de concentrations dans les sols en HCT C₁₂-C₁₆ > 25 mg/kg.

Concernant les canalisations d'alimentation en eau potable (AEP) :

Au moins au droit des surfaces zonées avec la présence de concentrations résiduelles connues, c'est-à-dire au droit des parties représentées par des zones délimitées en pointillés sur le plan de l'annexe III du présent arrêté, les canalisations d'eau potable doivent être constituées de matériaux garantissant l'absence de perméation des polluants et doivent être posées dans une tranchée remplie de matériaux sains en quantité suffisante afin d'éviter tout contact des canalisations avec les sols et de garantir cette même absence de perméation.

Article 4 : Servitudes n°2 relatives à l'usage des eaux souterraines

Sur les parcelles de l'ensemble du site, listées en annexe I du présent arrêté, les eaux souterraines ne doivent pas être prélevées en vue d'être utilisées pour tout autre usage que le suivi de la qualité des eaux. Est en particulier interdite l'utilisation des eaux souterraines pour des besoins :

- alimentaires,
- domestiques,
- récréatifs,
- d'arrosage des végétaux destinés à l'alimentation humaine ou animale,
- d'abreuvement des animaux.

La réalisation des puits et forages est interdite, sauf celle destinée à la production de chaleur et celle destinée à implanter tout nouvel ouvrage de surveillance des eaux souterraines.

Tout ouvrage destiné à la production de chaleur ne pourra être réalisé, qu'après des études préalables, et exploité conformément à la réglementation en vigueur, et il ne saurait en aucun cas constituer un vecteur préférentiel de transfert des pollutions entre nappes et un vecteur de remontée des gaz de sols dans les bâtiments via l'espace annulaire.

Article 5 : Servitudes n°3 relatives au droit d'accès et à la conservation des ouvrages de surveillance des eaux souterraines

Sur les parcelles de l'ensemble du site, listées en annexe I du présent arrêté, des droits d'accès et d'intervention sur les piézomètres, figurant en annexe III du présent arrêté, sont réservés aux personnes suivantes :

- les représentants de l'Etat, des collectivités territoriales ou de l'ancien exploitant en charge du respect du présent arrêté ;
- chaque propriétaire des terrains concernés ;
- tout ayant droit futur désigné par les services ;
- tout organisme dûment mandaté.

En particulier, ce dispositif comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance, ainsi que de protéger et d'entretenir, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les ouvrages de suivi existants et futurs potentiels, après consultation et avis du service d'inspection des installations classées.

Les ouvrages de surveillance sont conservés en l'état avec leurs dispositifs de protection.

Aucune intervention susceptible d'endommager les ouvrages de surveillance n'est autorisée en dehors des comblements réalisés en cas d'abandon de la surveillance sur les ouvrages conformément aux règlements et normes en vigueur.

Les ouvrages de surveillance en place captant la nappe des Calcaires de Beauce et la nappe de la Craie resteront en l'état tant que dureront les investigations destinées à la surveillance de la qualité des eaux souterraines. Au terme de ces investigations, ces ouvrages seront rebouchés dans les règles de l'art pour permettre d'isoler les 2 aquifères identifiés (nappe des Calcaires de Beauce et nappe de la Craie).

Article 6 : Levée des servitudes et changements d'usage

Les servitudes ainsi que tous les éléments qu'elles comportent ne pourront être levées que par la suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires ou à l'issue d'études particulières permettant de démontrer la compatibilité de l'état du sol avec l'usage envisagé.

Tout type d'intervention remettant en cause des conditions de confinement, tout projet de changement d'usage des parcelles listées en annexe I du présent arrêté, toute utilisation des eaux souterraines pour tout autre usage que le suivi de la qualité des eaux souterraines, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques adéquates garantissant l'absence de risques inacceptables pour la santé et l'environnement en fonction des travaux/aménagements projetés.

Le propriétaire informe le préfet et l'inspection des installations classées des éventuels changements d'occupation ou de propriété de l'une ou des parcelles mentionnées en annexe I du présent arrêté.

Article 7 : Obligation d'information aux propriétaires successifs et aux occupants

Si l'une des parcelles mentionnées en annexe I du présent arrêté fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire,...), à titre gratuit ou onéreux, ou fait l'objet d'une cession à un tiers, le propriétaire est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire, par écrit, desdites servitudes en les obligeant à les respecter en ses lieux et place.

Article 8 : Annexion des servitudes au PLU

En application de l'article L.515-10 du code de l'environnement, les servitudes d'utilité publique définies par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur de la commune de Blois dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme.

Article 9 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

Article 10 : Notifications et publication

Le présent arrêté sera notifié à l'exploitant ainsi qu'aux propriétaires concernés et autres titulaires de droits réels assujettis à la servitude. Au cas où un propriétaire d'une parcelle ne pourrait être atteint, la notification sera faite, soit à son mandataire, soit au gardien de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve celle-ci.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Loir-et-Cher.

Copie en sera adressé à :

- Monsieur le Maire de Blois,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire.

Article 11 : Transcription

En vertu des dispositions de l'article L. 515-10 du code de l'environnement, des articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du code de l'urbanisme et de l'article 36-2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes devront être annexées aux documents d'urbanisme et publiées à la Conservation des Hypothèques.

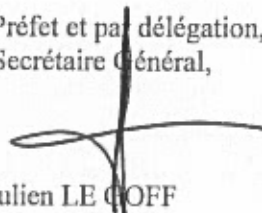
Article 12 : Application

Le Secrétaire Général de la Préfecture de Loir-et-Cher, le Maire de la commune de BLOIS, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Blois, le

16 MARS 2018

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Julien LE COFF

Annexe I - Liste des parcelles concernées par les servitudes n° 1, 2, et 3

Commune	Section	Numéro des parcelles	Surfaces (en m ²)	Propriétaire
BLOIS	HH	4	1266	Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys 1 Rue Honoré de Balzac 41000 BLOIS
		5	22	
		8	500	
		13	20876	
		16	805	
		39	24583	
		40	881	

Vu pour être annexé
à l'arrêté du **16 MARS 2018**
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général


Julien LE GOFF

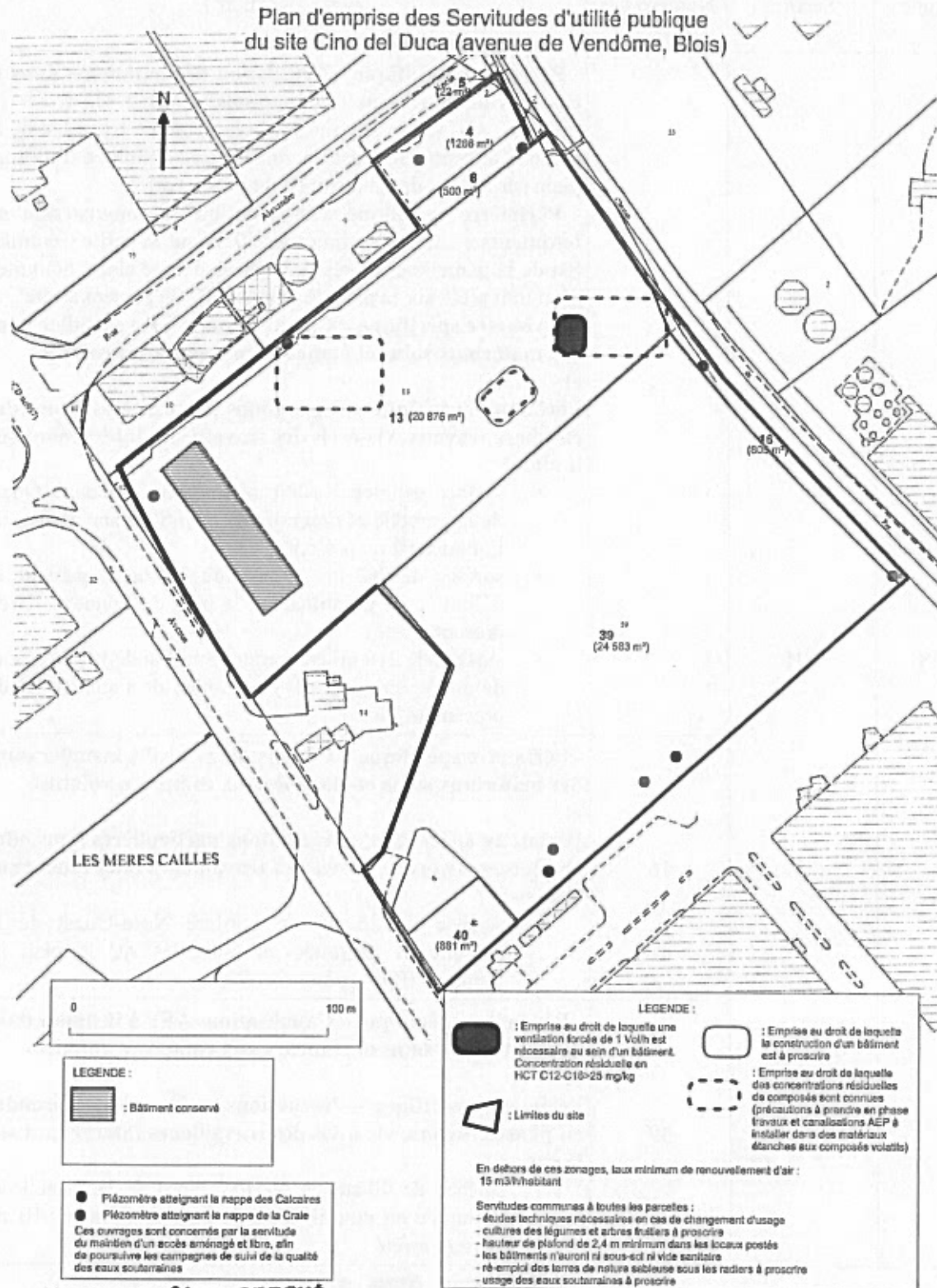
Annexe II - Liste des parcelles concernées par les servitudes 1 Bis

Commune	Section	Numéro des parcelles	Surfaces (en m ²)
BLOIS	HH	13	<p>- Périmètre spécifique « Ventilation des bâtiments dans le cas de concentrations dans les sols en HCT C₁₂-C₁₆ > 25 mg/kg » : surface de 200 m² localisée en partie Nord-Est de la parcelle et représentée par la zone foncée délimitée d'un trait plein sur le plan de l'annexe III du présent arrêté.</p> <p>- Périmètre spécifique « Interdiction de construction de bâtiments » : surface estimée à 350 m² sur la partie Centrale-Est de la parcelle et représentée par une zone claire délimitée d'un trait plein sur le plan de l'annexe III du présent arrêté.</p> <p>- Périmètre spécifique « Canalisations AEP à installer dans des matériaux sains et étanches aux composés volatils » et Périmètre spécifique « Précautions particulières à prendre en phase travaux, vis-à-vis des travailleurs intervenant sur le site » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • surface estimée à 1080 m² en bordure Centre-Ouest de la parcelle et délimitée en pointillés sur le plan de l'annexe III du présent arrêté, • surface de 860 m² en bordure Est de la parcelle et délimitée en pointillés sur le plan de l'annexe III du présent arrêté, • surface de 210 m² en bordure Sud-Est de la parcelle et délimitée en pointillés sur le plan de l'annexe III du présent arrêté.
		16	<p>- Périmètre spécifique « Canalisations AEP à installer dans des matériaux sains et étanches aux composés volatils » et Périmètre spécifique « Précautions particulières à prendre en phase travaux, vis-à-vis des travailleurs intervenant sur le site » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • surface de 26 m² en bordure Nord-Ouest de la parcelle et délimitée en pointillés sur le plan de l'annexe III du présent arrêté.
		39	<p>- Périmètre spécifique « Canalisations AEP à installer dans des matériaux sains et étanches aux composés volatils » et Périmètre spécifique « Précautions particulières à prendre en phase travaux, vis-à-vis des travailleurs intervenant sur le site » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • surface de 40 m² en bordure Nord de la parcelle et délimitée en pointillés sur le plan de l'annexe III du présent arrêté.

Vu pour être annexé
à l'arrêté du 16 MARS 2018
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Julien LE GOFF

Annexe III - Périmètre d'application des servitudes n° 1, 1 Bis, 2 et 3



**Vu pour être annexé
à l'arrêté du 16 MARS 2016**

**Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général**

Julien LE GOFF