



**PRÉFET
DE L'ALLIER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

N° 4459 / 2025

ARRÊTÉ
instituant des servitudes d'utilité publique
sur les parcelles cadastrales AD n°560 et 561
sur le territoire de la commune de MONTLUÇON

Le Préfet de l'Allier
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment son titre 1^{er} du livre V, articles L. 515-12, R. 515-31-1 à R. 515-31-7 ;

Vu le dossier de demande présentée en date du 27 juillet 2023, complété le 9 janvier 2024, le 5 et 7 février 2024 par la société STEEN REHAB dont le siège social est situé 7 Rue Balzac à Paris (75008) pour la réhabilitation totale d'une partie du site de l'ancienne usine à gaz sis 5/7/11 rue de Sainte-Geneviève à Montluçon, en substitution de la société ENGIE ;

Vu le plan de gestion du 7 février 2024 du bureau d'études BG Ingénieurs Conseils ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 771/2024 du 29 mars 2024 autorisant la société STEEN REHAB à se substituer à la société ENGIE pour la réhabilitation totale d'une partie du site de l'ancienne usine à gaz sise 5/7/11 rue Sainte-Geneviève à Montluçon ;

Vu le dossier d'ouvrage exécuté (DOE) référencé 200480.05 - RN001 VA du 14 août 2024 réalisé par le bureau d'études BG Ingénieurs Conseils et la mise à jour de l'analyse des risques résiduels et notamment ses conclusions ;

Vu la note complémentaire au DOE du 3 octobre 2024 référencée 200480.05-RN003 réalisée par le bureau d'études spécialisé BG Ingénieurs Conseils ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées et le procès-verbal de constat de réalisation de travaux de réhabilitation du 28 février 2025 ;

Vu le dossier de servitudes d'utilité publique du 11 septembre complété le 14 novembre 2024 par lequel la société STEEN REHAB demande l'institution d'une servitude d'utilité publique sur les parcelles réhabilitées visant à assurer la compatibilité sanitaire avec son usage futur ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 31 mars 2025 ;

Vu la communication du projet d'arrêté préfectoral instituant les présentes servitudes au conseil municipal de Montluçon et au propriétaire en date du 3 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Montluçon émis le 19 juin 2025 ;

Vu l'avis favorable du propriétaire en date du 8 juillet 2025 ;

Considérant que la société STEEN REHAB s'est constituée comme « tiers demandeur » afin de réaliser les travaux de réhabilitation du terrain sis sur les parcelles AD 560 et AD 561 de la ville de Montluçon pour un usage récréatif de plein air ;

Considérant que des travaux de réhabilitation ont été réalisés et que des pollutions résiduelles subsistent dans les milieux ;

Considérant que l'analyse des risques résiduels (ARR) conclut à la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage projeté, tel que défini dans le plan de gestion du 7 février 2024, suivant des hypothèses précises ;

Considérant que les hypothèses retenues dans l'ARR constituent des restrictions d'usage qu'il convient de formaliser sous forme de servitudes d'utilité publique afin de prévenir durablement tout risque pour la santé des utilisateurs du site et l'environnement et d'encadrer tout changement d'usage ou d'aménagement du site ;

Considérant que les principes de gestion des sites et sols pollués prévoient l'institution de restrictions d'usage dès lors que les pollutions résiduelles ne peuvent être éliminées par des techniques disponibles et à un coût acceptable, de manière à pérenniser la connaissance sur l'état de pollution des sols ;

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 ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER}

Sur le territoire de la commune de Montluçon, des servitudes d'utilité publique sont instaurées sur les parcelles suivantes :

Commune	Références cadastrales		Superficie (m ²)
	Section	Parcelle	
Montluçon	AD	560	12369,96
Montluçon	AD	561	201,98

Ces servitudes sont destinées à assurer :

- la protection des personnes en cas d'occupation des terrains concernés par la pollution résiduelle,
- la pérennité des restrictions d'usages du site concerné.

L'article 2 précise l'énoncé de chacune des servitudes d'utilité publique.

Le document suivant est joint :

- Annexe 1 : Un plan faisant ressortir le périmètre défini en application de l'article R515-31-2 ainsi que le réseau de surveillance des eaux souterraines concernés par les restrictions d'usages.

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

ARTICLE 2

1. Usage des terrains

Prescription 1.1 : Aménagement du site et définition du changement d'usage

Les terrains mentionnés à l'article 1 ont été placés dans un état permettant un usage de type récréatif de plein air, avec la réalisation de parkings aériens, de passerelles hélicoïdales piétonnes et cyclables, d'un skatepark et d'espaces verts d'agrément.

Ainsi, les terrains du site sont dans un état environnemental permettant d'accueillir l'ensemble des usages projetés, dans la configuration du projet pris en compte dans l'ARR post-travaux, sous réserve de la mise en place des règles suivantes applicables par l'acquéreur et tous propriétaires successifs du terrain concerné.

Les projets d'aménagement qui modifient les hypothèses utilisées pour l'établissement du schéma conceptuel (vecteurs de transfert, cibles, voies d'exposition) ou les paramètres d'entrée de l'analyse des risques résiduels sont des changements d'usage qui doivent respecter les dispositions de la prescription 1.2.

Tout autre usage du site, notamment de type équipements publics, établissements accueillant des populations sensibles, n'est pas autorisé dans la configuration de réhabilitation actuelle. Un changement d'usage ne pourra être envisagé qu'après réalisation des études et éventuels travaux garantissant la compatibilité du site avec le nouvel usage projeté.

Prescription 1.2 : Modalités de modification d'usage

Tout projet de modification de l'usage du site par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée (ci-après « la personne à l'initiative du projet »), requiert :

a) la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'investigations environnementales et d'évaluations des risques pour la santé et pour l'environnement afin de vérifier la compatibilité des modifications envisagées avec l'état environnemental résiduel du site ;

b) le cas échéant, en fonction des résultats de ces évaluations des risques et des éventuelles études, les actions de réhabilitation complémentaires et/ou les dispositions constructives nécessaires seront mises en œuvre aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative de la modification pour s'assurer de la compatibilité des usages projetés avec la situation environnementale de la zone concernée, et de l'absence de risque sanitaire ou environnemental (notamment au regard des concentrations résiduelles présentes localement dans les sols).

Tout projet de changement d'usage du site et/ou de la configuration du site devra faire l'objet d'une information écrite et d'un accord préalable de l'Administration au vu d'études complémentaires et d'une analyse de risques sanitaires démontrant la compatibilité des modifications envisagées avec l'état environnemental résiduel du site. Les études et travaux de réhabilitation associés seront à l'initiative, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné.

Les mesures définies par ces études se substituent le cas échéant aux prescriptions n°2 ci-après et après avis de l'administration au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ou aux sites et sols pollués .

Prescription 1.3 : Permis de construire ou d'aménager

Le cas échéant, le pétitionnaire joint à sa demande de permis de construire ou d'aménager :

- un document justifiant que le projet ne constitue pas un changement d'usage ;
- ou, dans le cas d'un changement d'usage, une attestation du bureau d'étude justifiant que l'état des sols, éventuellement après travaux, est compatible avec le nouvel usage projeté.

Il est rappelé qu'en application de l'article L.556-1 du code de l'environnement, le pétitionnaire doit joindre à toute demande de permis de construire ou d'aménager l'attestation d'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, afin de justifier que l'état des sols est compatible avec le nouvel usage projeté.

2. Aménagements et dispositions constructives

Prescription 2.1 : Précautions à prendre en cas de réalisation de travaux

La réalisation de travaux affectant le sol ou le sous-sol (notamment mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devra prendre en considération le fait que les terres contiennent potentiellement des teneurs résiduelles en polluants ; celles-ci devront être gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs devra également être assurée lors de la phase de chantier. Un plan d'hygiène et de sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site sera notamment mis en place à la charge de l'exploitant des terrains conformément à la réglementation en vigueur.

Sur l'emprise de ces terrains, les canalisations souterraines pour l'approvisionnement en eau potable seront conçues ou posées de manière à empêcher tout transfert de pollution résiduelle depuis les sols vers l'eau des canalisations via les parois ou les joints (remblaiement des tranchées des canalisations d'approvisionnement en eau potable par des matériaux d'apport sains par exemple).

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. prescription 1.2).

Prescription 2.2 : Eaux pluviales / Zones d'infiltration

La réalisation d'ouvrage d'infiltration dans des sols pollués est interdite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. prescription 1.2).

Prescription 2.3 : Recouvrement des sols – Maintien

L'ensemble de la surface du site devra être recouvert par des voiries, des parkings, des espaces minéralisés ou des espaces verts constitués en surface d'une couche de terres saines d'au moins 30 cm d'épaisseur (constatée après compactage) dont la qualité environnementale et la compatibilité avec l'usage des espaces extérieurs aura été vérifiée au préalable. La délimitation entre la terre saine et les sols contenant des pollutions résiduelles devra être assurée par la mise en place d'un grillage avertisseur ou tout autre dispositif équivalent.

Il doit également être garanti le recouvrement pérenne des sols superficiels; ainsi, en cas de dégradations des revêtements, quelle que soit leur nature, une réparation devra assurer le maintien de du recouvrement, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet ou du désordre.

Tout autre usage du site, notamment de type équipements publics, établissements accueillant des populations sensibles, n'est pas autorisé dans la configuration de réhabilitation actuelle.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf. prescription 1.2).

Prescription 2.4 : Restriction d'usage des sols pour la culture de végétaux destinés à la consommation

La culture, privée ou commerciale, de végétaux (légumes, fruits) est interdite sur l'ensemble du site.

3. Travaux

Prescription 3.1 : Précautions à prendre en cas de réalisation de travaux

En complément des prescriptions citées à l'article 2.1, celles-ci feront 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 en vigueur, selon les dispositions suivantes :

- ♣ Tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'analyses préalables en laboratoire. Ces analyses devront permettre de les caractériser au regard des dispositions des actuels articles R.541- 8 à R.541-11 du Code de l'Environnement. Le maintien sur site de matériaux dangereux répondant aux critères définis dans les articles R-541-8 à R.541-11 est interdit.

Ces travaux n'ont pas pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants notamment vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou dans l'air. Ces matériaux devront être dirigés vers un centre de traitement de déchets autorisé et approprié à leur qualité environnementale. Le maintien sur site de matériaux non dangereux ne sera possible qu'après réalisation d'études techniques complémentaires validées 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, afin de justifier que l'état des sols reste compatible avec l'usage projeté ;

- ♣ Des dispositions particulières devront être prises afin d'empêcher tout transfert de pollution dans l'environnement (dispersion de poussières, dispersion de vapeurs) et de protéger la santé des travailleurs par des équipements de protection collective et individuelle adaptés.

4. Eaux souterraines et réseau piézométrique

Prescription 4.1 : Restriction d'utilisation de l'eau de la nappe

Tout pompage et toute utilisation des eaux souterraines, à toute fin, sont interdits, sans limitation de durée, à l'exception de la surveillance des eaux souterraines réalisée pour le compte de STEEN REHAB et imposée par les autorités.

Prescription 4.2 : Maintien d'accès aux piézomètres

L'accès à l'ensemble des ouvrages du réseau de surveillance des eaux souterraines présents dans l'emprise du site devra être assuré à tout moment, et à titre gratuit, aux représentants de l'État et à la société STEEN REHAB, ou toute personne mandatée par ceux-ci pour tout contrôle et visite nécessaire dans le cadre de l'obligation de remise en état de l'ancien exploitant.

Ce réseau comprend 8 ouvrages, dénommés PZNbg, PZ4bg, PZ33bg, PZ8bis, PZ2bis, Pz1bg, PZ5 et PZ9, implantés actuellement sur les parcelles cadastrales section AD n°560 et n°561 (cf. plan en annexe 1).

Prescription 4.3 : Maintien des ouvrages de surveillance des eaux souterraines

Les ouvrages du réseau de surveillance en relation avec la nappe, mentionnés dans la prescription n°4.2, devront être conservés par les propriétaires et occupants des parcelles du site, dans un état permettant leur pleine exploitation et cadénassés. Sauf à obtenir des services de l'État et de STEEN REHAB, l'autorisation de les déplacer à ses/leurs frais, le/les propriétaire(s) ou occupant(s) des terrains concernés devra (ont) prendre toutes les mesures nécessaires pour qu'il ne soit en rien porté atteinte à l'intégrité et au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Toute détérioration des ouvrages de surveillance devra faire l'objet d'une information de l'Administration et devra être réparée dans les meilleurs délais, après accord préalable de l'Administration, aux frais de la personne physique ou morale, publique ou privée, à l'origine de la détérioration. Ces nouveaux emplacements devront permettre une surveillance équivalente et leur position devra être validée par un hydrogéologue indépendant.

ARTICLE 3

Information des tiers

En cas de mise à disposition (par acte de gestion et/ou de disposition, de quelque nature qu'ils soient ou encore par contrat d'entreprise, sous quelque forme que ce soit) de tout ou partie des terrains à des tiers (exploitant, locataire, occupant ou encore entreprise amenée à intervenir sur lesdites parcelles, etc.), à titre gratuit ou onéreux, les propriétaires desdites parcelles s'engagent à informer par écrit lesdits tiers sur les restrictions d'usage et servitudes visées par le présent document, en les obligeant à les respecter.

Les propriétaires s'engagent, en cas de mutation ou de constitution de droits réels ou personnels, qu'il s'agisse d'actes de gestion ou de disposition, à titre gratuit ou onéreux, portant sur tout ou partie des parcelles concernées, à dénoncer au nouvel ayant droit les servitudes dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant droit à les respecter en leurs lieu et place.

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

En application des articles L.411-2 et R.421-1 à R.421-7 du Code de justice administrative, et de l'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, soit d'un recours administratif soit d'un recours contentieux.

Le recours administratif gracieux est présenté devant l'auteur de la décision.

Le recours administratif hiérarchique est présenté devant le supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision.

Chacun de ces deux recours administratifs doit être formé dans les 2 mois à compter de la notification de la décision.

Le silence gardé par l'autorité administrative saisie pendant plus de 2 mois à compter de la date de sa saisine vaut décision implicite de rejet. Cette décision implicite est attaquable, dans les 2 mois suivant sa naissance, devant la justice administrative.

Le recours contentieux doit être porté devant la juridiction administrative compétente : Tribunal administratif, 6 Cours Sablon, 63033 Clermont-Ferrand Cedex. Le tribunal administratif peut aussi être saisi depuis l'application « telerecours citoyen », disponible sur le site internet suivant : <https://citoyens.telerecours.fr/>

ARTICLE 6

Le présent arrêté est notifié au tiers-demandeur, la société STEEN REHAB et au maire de Montluçon.

En vue d'assurer l'information des tiers :

- il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de l'Allier;
- il est annexé aux documents d'urbanisme de la commune de Montluçon qui adresse le justificatif associé à la préfecture du département de l'Allier ;
- la société STEEN REHAB 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 l'Allier dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 7

Une ampliation en sera adressée à :

- Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Allier;
- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne Rhône-Alpes ;
- Monsieur le directeur de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé de l'Allier
- Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Allier;
- Monsieur le directeur départemental de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations de l'Allier;
- Monsieur le directeur départemental des finances publiques de l'Allier ;

chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Moulins, le 15 JUL. 2025

Le préfet,


Christophe Noël du PAYRAT

Voies et délais de recours

En application des articles L.411-2 et R.421-1 à R.421-7 du Code de justice administrative, et de l'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, soit d'un recours administratif soit d'un recours contentieux.

Le recours administratif gracieux est présenté devant l'auteur de la décision.

Le recours administratif hiérarchique est présenté devant le supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision.

Chacun de ces deux recours administratifs doit être formé dans les 2 mois à compter de la notification de la décision.

Le silence gardé par l'autorité administrative saisie pendant plus de 2 mois à compter de la date de sa saisine vaut décision implicite de rejet. Cette décision implicite est attaquable, dans les 2 mois suivant sa naissance, devant la justice administrative.

Le recours contentieux doit être porté devant la juridiction administrative compétente : Tribunal administratif, 6 Cours Sablon, 63033 Clermont-Ferrand Cedex. Le tribunal administratif peut aussi être saisi depuis l'application « telerecours citoyen », disponible sur le site internet suivant : <https://citoyens.telerecours.fr/>

Annexe 1 : Emprise du site et réseau de surveillance des eaux souterraines concernés par les restrictions d'usages



