



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination
des politiques publiques et
de l'appui territorial**

Bureau de l'environnement et du développement durable

**Arrêté préfectoral autorisant la substitution de la société BF3 Saint Raphaël à la
société ENGIE pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Saint Raphaël,
située à Saint Raphaël**

Le Préfet du Var,

Vu le code de l'environnement, notamment les 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 la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 173 ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 février 2022 fixant les modalités de certification prévues aux articles L.556-1 et L.556-2 du code de l'environnement, le référentiel, les modalités d'audit, les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévus aux articles R.512-39-1, R.512-39-3, R.512-46-25, R.512-46-27, R.512-66-1 et R.515-106 du code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestation prévus aux articles R. 556-3 et R.512-75-2 du code de l'environnement ;

Vu le décret du Président de la République du 29 juillet 2020 nommant M. Evence RICHARD préfet du Var ;

Vu le décret du Président de la République du 15 avril 2022 nommant M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022/17/MCI du 28 avril 2022 portant délégation de signature à M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var ;

Vu le dossier de demande présenté par la société BF3 SAINT RAPHAEL, le 11 avril 2022, complété le 3 mai 2022, pour la réhabilitation du périmètre des installations du site ayant accueilli l'ancienne usine à gaz de Saint Raphaël, en substitution de la société ENGIE, notamment, le rapport intitulé « plan de gestion de réhabilitation pour un usage résidentiel » référencé TESORA A21.1996.A.V2 en date du 17 mars 2022 ;

Vu l'avis favorable du 28 avril 2022 du maire de Saint Raphaël sur la proposition d'usage futur du site ;

Vu l'avis favorable du 22 mars 2022 de la société ENGIE, propriétaire du terrain, sur la proposition d'usage futur du site et sur le mémoire de réhabilitation visé à l'article R.512-78 du code de l'environnement ;

Vu le rapport du 27 septembre 2022 de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées ;

Considérant que le dossier de demande de substitution est instruit concomitamment à la demande d'accord préalable du préfet sur l'usage futur du site prévu par l'article R.512-76 du Code de l'environnement ;

Considérant que les investigations menées mettent en évidence des pollutions notamment en cyanures, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), composés aromatiques volatils (CAV) du type benzène-toluène-éthylbenzène-xylènes (BTEX), et d'hydrocarbures totaux (HCT) dans les sols et dans les eaux souterraines ;

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 proposés dans le dossier de substitution, complétés 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 du site de l'ancienne usine à gaz de Saint Raphaël ;

Considérant que le préfet, en application des articles R.512-79-II et 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 ;

Considérant que la société BF3 SAINT RAPHAEL a été préalablement consultée sur le projet d'arrêté préfectoral accordant la substitution au titre de l'article L.512-21 du code de l'environnement et a été en mesure de présenter ses observations et n'a, à la suite d'un échange contradictoire, émis aucune observation.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var,

Arrête

ARTICLE 1 : Objet

Le présent arrêté encadre la procédure de substitution, prévue à l'article L.512-21 du code de l'environnement, relative à la réhabilitation des terrains sis 272 av du général Leclerc à Saint Raphaël, ayant accueilli l'exploitation d'une ancienne usine à gaz.

Les terrains concernés, parcelles cadastrale n°31, 32, 33, 34, 569, 570, 602 et 603 section AP, représentent une superficie de 22 935 m².

La substitution s'exerce entre :

le propriétaire et ancien exploitant, la **société ENGIE**

et

« le tiers demandeur », la **société BF3 SAINT RAPHAEL**,

dont le siège social est situé 7 rue Balzac 75008 Paris.

L'usage futur des parcelles mentionnées au présent article est un usage résidentiel sans logement en rez-de-chaussée et sans jardin en terrain naturel, les sols non bâtis étant recouverts.

ARTICLE 2 : Étendue du transfert des obligations de réhabilitation

Afin de rendre l'état des milieux compatible avec l'usage résidentiel retenu, la société BF3 SAINT RAPHAEL se substitue intégralement à la société ENGIE en qualité de tiers demandeur au sens de l'article L.512-21 du code de l'environnement pour assurer les obligations de réhabilitation et de surveillance, décrites dans le mémoire de réhabilitation.

ARTICLE 3 : Garanties financières

La société BF3 SAINT RAPHAEL, en tant que tiers demandeur, est tenue 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, de réaliser la surveillance environnementale du site et de s'assurer de la compatibilité sanitaire de ce dernier avec l'usage résidentiel retenu.

Le montant total des garanties financières s'élève à 5 889 125 € euros TTC (cinq millions huit cent quatre-vingt-neuf mille cent vingt-cinq euros).

La société BF3 SAINT RAPHAEL, en tant que tiers demandeur, fournit une attestation de constitution de ces garanties financières, conforme aux dispositions de l'arrêté du 18 août 2015 relatif à l'attestation de garanties financières requises par l'article L.512-21 du code de l'environnement, dans un délai d'un mois précédant le début des travaux de réhabilitation. La durée de validité de cette garantie est fixée, soit à 12 mois, soit à la durée des travaux augmentée de 3 mois, si la durée de ces travaux excède 9 mois.

Si les travaux de réhabilitation prescrits par le présent arrêté ne sont pas terminés à l'échéance de l'acte de cautionnement, le tiers demandeur procède au renouvellement des garanties financières au moins deux 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 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 : Travaux à réaliser - Objectifs de dépollution

Le tiers demandeur met en œuvre les travaux de réhabilitation permettant de :

- supprimer les sources concentrées de pollution dans les sols conformément au bilan massique fourni dans le mémoire de réhabilitation et permettant d'atteindre à minima les objectifs de dépollution rappelés ci-après ;
- maîtriser les impacts environnementaux ;
- maîtriser les impacts sanitaires en lien avec l'usage résidentiel retenu.

Conformément aux engagements pris dans son dossier de demande de substitution présenté le 11 avril 2022, sont, notamment, excavés et éliminés hors site vers les filières

dûment autorisées, les sols présentant des pollutions concentrées jusqu'à une profondeur dépassant ponctuellement 4 mètres, sur l'ensemble des mailles décrites à l'annexe 9 du mémoire susvisé « plan de gestion de réhabilitation pour un usage résidentiel » référencé TESORA A21.1996.A.V2 en date du 17 mars 2022, ainsi que toute autre zone de pollution concentrée identifiée au cours des travaux.

À l'issue des travaux, l'état des milieux doit être compatible avec l'usage résidentiel retenu 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.

Les objectifs de dépollution fixés sont au minimum les suivants :

Polluants	Seuil de coupure retenu	% massique de polluant retiré
HAP	1400 mg/kg MS	84 %
Naphtalène	50 mg/kg MS	94 %
BTEX	12 mg/kg MS	98 %
HCT C10-C40	2500 mg/kg MS	81 %
Cyanures Totaux	100 mg/kg MS	Seuil correspondant à l'arrondi du 3ème quartile de la série de valeurs

En cas de découverte de produits purs ou de déchets, ceux-ci sont éliminés suivant des filières autorisées.

Le tiers demandeur fait effectuer des prélèvements et analyses des sols excavés afin de déterminer leurs concentrations en polluants et de les éliminer vers les filières dûment autorisées. Les bordereaux de suivi sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.

Le tiers demandeur fait effectuer des prélèvements et analyses des sols en fond et flancs de fouilles afin de déterminer les concentrations résiduelles finales en polluants.

Toute modification du projet de réhabilitation doit faire l'objet d'une information du préfet du Var et de l'inspection de l'environnement chargée 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 révision des prescriptions du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Encadrement des travaux

Article 5.1. Nuisances liées aux émissions atmosphériques – Surveillance de la qualité de l'air

Les sols susceptibles d'être à l'origine de nuisances olfactives ou d'émettre des composés volatils sont excavés dans une emprise aussi réduite que possible, afin de limiter les émissions atmosphériques. En cas de vent fort, les travaux d'excavation seront suspendus. Le tiers demandeur prend toutes les dispositions nécessaires pour limiter les envols de poussières (notamment brumisation).

Aucun entreposage des sols pollués, au-delà des seuils définis à l'article 4, et excavés n'est autorisé sur le site. Les sols pollués excavés sont évacués au fil de l'avancement du chantier vers les installations de traitement ou de stockage dûment autorisées.

Tous les camions contenant des matériaux pollués, au-delà des seuils définis à l'article 4, devront être bâchés dès leur sortie du site et le rester jusqu'au lieu de traitement.

Une surveillance de la qualité de l'air doit être réalisée selon les dispositions ci-après. Si les résultats de cette surveillance montrent une évolution défavorable des teneurs mesurées, le tiers demandeur en informe l'inspection des installations classées et doit proposer, le cas échéant, les mesures correctives à engager visant à limiter voire éliminer cette dérive. Le tiers demandeur met en œuvre :

- des contrôles continus de l'atmosphère au moyen d'un détecteur à photoionisation (balise PID) mesurant en continu les teneurs en composés organiques volatils (COV) et composés aromatiques volatils (CAV),

- des contrôles quotidiens de l'atmosphère en limite de site au moyen d'un PID mesurant les COV et les CAV, pour évaluer l'exposition des occupants des terrains mitoyens (4 points au minimum),

- des contrôles hebdomadaires de l'atmosphère aux 4 points cardinaux en limite de chantier pour évaluer l'exposition des occupants des terrains mitoyens, au moyen de tubes préleveurs ou autres dispositifs adaptés pour analyser les concentrations en naphthalène, hydrocarbures légers et benzène-toluène-éthylbenzène-xylènes (BTEX). Les analyses des tubes prélevés sont réalisées en laboratoire accrédité.

Article 5.2. Gestion des eaux

Les eaux d'exhaure pompées dans les fouilles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain qu'après un contrôle de leur qualité et l'accord du gestionnaire du réseau. Les paramètres analysés sont ceux prévus à l'article 7.3. du présent arrêté. Le cas échéant, un traitement préalable avant rejet est réalisé. Les documents correspondants seront tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.

Article 5.3. Gestion des incidents

Tout accident ou incident survenu du fait des travaux de réhabilitation 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 5.4. Suivi du chantier

Dès le début des travaux, un registre des travaux de réhabilitation doit être mis à jour quotidiennement. Ce registre consigne les travaux réalisés, les résultats d'analyse de l'air ainsi que toutes les informations relatives à la sécurité et aux événements pouvant porter atteinte à la protection de l'environnement.

La nature et la quantité de matériaux éliminés hors site, la nature d'un éventuel traitement préalable, les quantités d'eaux d'exhaures rejetées ainsi que les analyses démontrant leur acceptabilité dans le réseau sont répertoriées.

Ce registre est tenu à la disposition de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées.

Le tiers demandeur informe tous les quinze jours l'inspection de l'environnement de l'avancement des travaux et du planning prévisionnel de la quinzaine suivante.

Article 5.5. Rapport et attestation de fin de travaux

Le tiers demandeur transmet au préfet, au plus tard 3 mois à compter de la fin effective des travaux de réhabilitation, 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 ainsi que les justificatifs d'élimination des terres excavées ;
- un bilan des quantités d'eaux rejetées et le détail de leur modalité d'évacuation ;
- les rapports des analyses de bords et de fond de fouilles ;
- les résultats des suivis pendant la phase travaux (sols, air, eaux souterraines) ;
- un plan topographique du site faisant apparaître la délimitation des parties excavées 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 prescrite à l'article 6 du présent arrêté.

Ce rapport sera complété par une attestation de conformité (ATTES TRAVAUX) réalisée par une entreprise certifiée, indépendante des intervenants ayant participé aux travaux de réhabilitation, conforme à l'annexe VII de l'arrêté ministériel du 9 février 2022 susvisé.

ARTICLE 6 : Analyse des risques résiduels

Le tiers demandeur réalise, à la fin des travaux de réhabilitation, une mise à jour de l'analyse des risques résiduels permettant de s'assurer que l'état des milieux est compatible avec l'usage retenu. Cette étude utilise les résultats dans les sols, les gaz de sols et les eaux souterraines après travaux. En cas d'incompatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés, le tiers demandeur propose des mesures de gestion complémentaires.

ARTICLE 7 : Surveillance de la qualité des eaux souterraines

Article 7.1 Généralités

Une surveillance de la qualité des eaux souterraines est réalisée selon les dispositions ci-dessous. Si les résultats de cette surveillance montrent une évolution défavorable des

teneurs mesurées, le tiers demandeur en informe l'inspection des installations classées et propose les mesures correctives à engager.

L'entretien et la cessation d'utilisation des piézomètres se font conformément à une norme reconnue et en vigueur (NF X 10-999, NF X 31-614 ou équivalente).

Article 7.2 Modalités du suivi sur site et hors site

Le suivi des eaux souterraines est effectué sur site via 3 piézomètres installés sur site, PZ2 représentant l'amont, PZ3 et PZ4 représentant l'aval.

Une campagne de surveillance de la qualité des eaux souterraines est réalisée avant le démarrage des opérations d'excavation puis de façon bimensuelle pendant toute la durée des travaux de réhabilitation.

Dans le cadre du suivi post-travaux, la surveillance de la qualité des eaux souterraines est effectuée selon une fréquence biannuelle, correspondant aux hautes eaux et aux basses eaux. La période minimale de surveillance est de 4 ans. À son issue, la surveillance peut être poursuivie sur demande de l'inspection notamment en cas d'impact en limite de site ou hors site.

Article 7.3 Prélèvements et analyses

Les prélèvements et analyses sont réalisés suivant les normes en vigueur, à défaut suivant des méthodes reconnues. Cette surveillance porte sur l'ensemble des substances susceptibles d'être présentes telles qu'identifiées dans le mémoire de réhabilitation, ainsi que sur les chlorures, soit au minimum sur :

- Hydrocarbures C5-C10 et Hydrocarbures C10-C40 ;
- HAP ;
- BTEX ;
- Cyanures totaux ;
- Chlorures.

Article 7.4 Rapport de suivi- restitution des résultats

Un rapport relatif aux résultats des campagnes de prélèvement est établi tel que prévu par le guide « Surveillance de la qualité des eaux souterraines appliquée aux ICPE et sites pollués » de mai 2018, publié par le Ministère de la transition écologique et solidaire :

- à la fin de la phase travaux ;
- à l'issue de la période de 4 ans (bilan quadriennal).

Pendant la phase travaux, les résultats d'analyses sont communiqués à l'inspection des installations classées dans la semaine suivant l'intervention sur site ; les résultats sont ensuite transmis de façon annuelle.

Les rapports d'analyse sont tenus à la disposition de l'Inspection.

ARTICLE 8 : Restrictions d'usage

Le tiers demandeur met en œuvre les mesures constructives prévues dans le mémoire de réhabilitation susvisé « plan de gestion de réhabilitation pour un usage résidentiel » référencé A21.1996.A.V2 en date du 17 mars 2022 et applique les restrictions d'usage minimales suivantes :

- ne construire aucun logement en rez-de-chaussée ;
- ne créer aucun jardin susceptible de produire de l'alimentation auto-consommée dans le terrain naturel ;
- subordonner toute utilisation des eaux souterraines à une étude préalable ;
- installer les canalisations d'eau potable dans des tranchées remblayées par des matériaux sains, ou utiliser des matériaux de canalisation non perméables aux polluants volatils ;
- couvrir les sols en place non bâtis au moyen d'enrobé, de dalles béton ou de terres saines (sur 30 cm au minimum) .

Le tiers demandeur transmet au préfet du Var, dans un délai maximal de trois mois à compter de la fin des travaux de réhabilitation, un dossier de servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 9 : Frais

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

ARTICLE 10 : Délais et voies de recours

La présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction.

Elle peut être déférée au tribunal administratif de Toulon :

- par l'exploitant, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ;
- par les tiers intéressés, dans un délai de 4 mois à compter de son affichage.

Un recours gracieux ou hiérarchique est possible dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais indiqués ci-dessus.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

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 portant autorisation de l'installation ou atténuant les prescriptions primitives ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

ARTICLE 11 : Publicité

En vue de l'information des tiers :

Une copie de l'arrêté d'autorisation environnementale est déposée à la mairie de Saint-Raphaël et peut y être consultée.

L'arrêté est affiché à la mairie de Saint-Raphaël pendant une durée minimum d'un mois ; procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire et adressé à la préfecture du Var.

L'arrêté est publié sur le site Internet de la préfecture du Var, pendant une durée minimale de quatre mois.

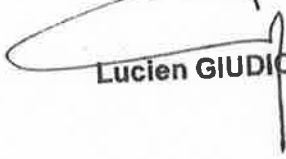
ARTICLE 12 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le maire de Saint-Raphaël, l'inspecteur de l'environnement de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur et le directeur de la société BF3 SAINT RAPHAEL sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée, pour information, au directeur départemental des territoires et de la mer, au directeur général de l'agence régionale de santé (délégation départementale du Var), au directeur départemental des services d'incendie et de secours du Var ainsi qu'au président de la société ENGIE.

Fait à Toulon, le

14 OCT. 2022

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,


Lucien GIUDICELLI