



**PRÉFET  
DU CALVADOS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**UNITÉ BI-DÉPARTEMENTALE CALVADOS – MANCHE**

N/Réf. CB – 2022 – 14 – 397

**Arrêté préfectoral instituant des Servitudes d'Utilité Publique au droit des parcelles n° 1 et 2 de la section AR sur la commune de Lisieux**

**LE PRÉFET DU CALVADOS,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

- VU** le Code de l'environnement, notamment son titre 1<sup>er</sup> du livre V, et notamment ses articles L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7 ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et L.163-10 ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 11 août 1997 autorisant la société Unicorn Precidia à exploiter son activité de fabrication de produits abrasifs implantée 1 rue de la Vallée à Lisieux ;
- VU** les demandes successives de changement d'exploitant au bénéfice final de Saint-Gobain Abrasifs ;
- VU** la déclaration de la cessation d'activité du 12 mai 2010 ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2022 imposant à la société Saint Gobain Abrasifs une surveillance des eaux souterraines de son site de Lisieux ;
- VU** le mémoire de cessation d'activité et diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines et superficielles de mai 2011 ;
- VU** les travaux de mise en sécurité et de dépollution de l'ancienne zone d'enfouissement de déchets de meule (appelée « zone S9 » ou « zone de stockage produits ») datant de 2012 complété par le démantèlement complet des installations et l'enlèvement de la dalle effectués en 2018 ;
- VU** le rapport de cessation définitive d'activité du 04 février 2014 (Rapport Antea n° A 59147/A) comprenant notamment les justificatifs d'éliminations de déchets, de mise en sécurité des installations et de remise en état du site ;
- VU** le dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique (Rapport Antea n° A 76251/B, version septembre 2014) ;
- Vu** le rapport de surveillance de la qualité des eaux souterraines et superficielles relatif à la campagne de suivi de juillet 2015 (Rapport Antea n° A80973/A, version Août 2015) ;
- Vu** l'analyse des risques résiduels concernant les ateliers (Rapport Antea n° A82034/A, Novembre 2015) ;
- VU** le rapport de l'inspecteur des installations classées pour la protection de l'environnement en date du 20 novembre 2015 et le procès verbal de récolement, de la même date, actant le rétablissement de la compatibilité du site avec un usage industriel et prévoyant l'institution de

servitudes d'utilité publique ;

**VU** le rapport de proposition d'institution de servitudes d'utilité publique n°A106915A du 5 octobre 2020 de l'ensemble du site ;

**VU** le rapport d'inspection daté du 28 octobre 2021 consécutif à la visite du 12 octobre 2021 et demandant notamment des compléments au dossier d'institution de servitudes d'utilité publique ;

**VU** le diagnostic environnemental Antea n°A115071B de janvier 2022 présentant les travaux de déconstruction totale réalisés en 2018, les nouveaux diagnostics associés (analyse des gaz du sol et des eaux souterraines) et faisant la synthèse de l'état de l'ensemble du site ;

**VU** le rapport d'analyse des risques résiduels n°A115078A de janvier 2022 évaluant le risque pour les cibles d'une exposition par inhalation (taux de ventilation du futur bâtiment de 0,8 vol/h, et pour les concentrations résiduelles maximales observées dans les sols dont une mesure à 0,7 mg/l pour le trichloroéthylène) ;

**VU** le dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique mis à jour et transmis par l'exploitant le 22 février 2022 à l'inspection et le complément du 15 avril 2022 ;

**VU** le plan local d'urbanisme intercommunal dit « de L'intercom Lisieux Pays d'Auge Normandie » et notamment le règlement de la zone UXi ;

**VU** les observations techniques fournies par l'ARS en date du 11/05/2022 ;

**VU** le rapport de l'inspection des installations classées du 19/05/2022 ;

**VU** la délibération n° 2022-105 par laquelle le conseil municipal de Lisieux émet un avis favorable au projet de servitudes d'utilité publique, lors de sa séance du 27 juin 2022 ;

**VU** l'avis émis par Saint-Gobain Abrasifs, qui est à la fois exploitant et propriétaire des terrains concernés, en date du 22 juin 2022 ;

**VU** le rapport de l'inspection des installations classées en date du 27/07/2022 ;

**VU** l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques réunie de façon dématérialisée du 13 au 15 septembre 2022 ;

**CONSIDÉRANT** que Saint Gobain Abrasifs dont le siège est situé rue de l'ambassadeur à Conflans Saint Honorine, représenté par son Directeur général, est l'actuel propriétaire des parcelles n°1 et 2 de la section AR situées sur la commune de Lisieux ;

**CONSIDÉRANT** que ces parcelles ont été le siège d'une fabrique d'outils diamantés super abrasifs de 1960 à 2010 qui mettait en œuvre des procédés de traitement de surface ;

**CONSIDÉRANT** les travaux de dépollution (445 tonnes de matériaux traités avec des profondeurs de fouille comprises entre 1,5 et 3,3 m), le remblaiement de la zone de « stockage produits » par des matériaux sains et la déconstruction de l'ensemble des bâtiments ;

**CONSIDÉRANT** que la pollution résiduelle (HAP, BTEX, HCT, métaux) a été identifiée après travaux à l'état de trace ou de manière très localisée au droit des secteurs atelier molette, électrolyse, aire de lavage ou stockage produits ;

**CONSIDÉRANT** que les diagnostics ont permis de conclure à l'absence d'impact sur la nappe alluviale de la Touques (présence d'Arsenic et de Nickel dans des concentrations non significatives) et sur la Touques ;

**CONSIDÉRANT** les conclusions de l'analyse des risques résiduels ayant étudié l'impact de la voie de transfert par inhalation de gaz (du fait de la présence de composés hydrocarbonés dans les sols) et ayant confirmé la compatibilité sanitaire entre l'état du site et les différentes cibles identifiées sous

réserve du respect de prescriptions d'usage et en particulier d'exclure tout contact direct avec les sols en place ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux recommandations du bureau d'étude Antéa, Saint Gobain Abrasifs demande l'institution de servitudes d'utilités publique ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées sur des terrains pollués afin de garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement,

**CONSIDÉRANT** que l'institution de servitudes d'utilité publique vise en particulier à garantir la non utilisation des terrains pour des usages incompatibles avec l'état actuel du site,

**CONSIDÉRANT** que l'ensemble des consultations nécessaires ont été effectuées,

**CONSIDÉRANT** que l'appartenance des terrains à un nombre limité de propriétaire et la faible superficie des terrains concernés permettent, en application de l'article L.515-12-3ème alinéa du Code de l'environnement, de procéder à la consultation écrite des propriétaires par substitution à la procédure d'enquête publique prévue par l'article L.515-9, et que cette consultation a été réalisée,

**CONSIDÉRANT** qu'une telle consultation a été menée et n'a pas généré d'éléments de nature à remettre cause les dispositions du présent arrêté,

**SUR** proposition de la secrétaire générale de la préfecture

## **ARRÊTE**

---

### **ARTICLE 1 – OBJET**

---

Des servitudes d'utilité publiques sont instituées sur les parcelles n°1 et 2 de la section AR situées sur la commune de Lisieux et appartenant au zonage UXi du plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'applicable à la date du présent arrêté. Ces parcelles sont représentées sur le plan cadastral annexé au présent arrêté.

---

### **ARTICLE 2 – NATURE DES SERVITUDES**

---

Les propriétaires de la zone visée à l'article 1 sont informés que seule la conduite d'un diagnostic de la qualité environnementale des milieux permettra de déterminer si l'état du site en permet :

- un usage autre que les usages suivants : industriel ou équivalent dont les établissements recevant du public de classe 5,
- d'y mener un usage de type sensible (habitations, crèches, école, collège, lycées, centres de loisirs, aire de jeux, tout établissement ayant vocation à accueillir des enfants).

En l'absence d'un tel diagnostic, les contraintes affectant la zone visée à l'article 1 sont définies ci-après.

---

### **ARTICLE 3 - SERVITUDES RELATIVES À L'USAGE DU SITE ET AU SOL**

---

Servitudes liées à l'usage :

Les terrains visés sont placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage de type industriel, ou équivalent, pouvant accueillir du public dans le cadre de visites transitoires et de courte durée à la condition que tout contact direct avec les sols en place soit exclu.

L'usage du site ou d'une partie du site n'est donc autorisé qu'en cas de recouvrement par un matériau faisant écran entre les terrains en place et les usagers (surface minérale, béton, enrobé, bâtiment) ou de recouvrement d'au moins 30 cm de terre végétale saine avec pose d'un géotextile entre les terres en place et les terres d'apports de manière à pouvoir assurer le contrôle et le maintien du recouvrement. En cas de recouvrement par de la terre saine, un contrôle de sa pérennité devra être réalisé régulièrement, et, en cas d'apparition du géotextile de contrôle, un nouveau recouvrement par des terres saines devra être effectué. L'accès aux terrains non recouverts est interdit et matérialisé par la présence d'une clôture, afin d'éviter toute voie de transfert par ingestion de terres ou de poussières à l'exception des passages transitoires et strictement nécessaires liés au suivi de la qualité des eaux souterraines et aux opérations ponctuelles d'entretien (fauchage, gyrobroyage, etc.) qui sont autorisés, sous réserve 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.

#### Servitudes liées au sol :

La culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite, y compris à des fins privées, de même que la plantation d'arbre fruitier. La présence d'animaux destinés à l'alimentation est interdite. Cette servitude reste valable y compris en cas de mise en place de terres de recouvrement. Elle ne s'applique pas en cas de culture hors sol (carrés potagers suspendus, etc.), dès lors que tout contact avec les terres susceptibles de contenir une pollution résiduelle est impossible.

L'évacuation de matériaux en place est interdite, sauf si cette opération prévoit l'élimination des matériaux pollués vers une installation dûment autorisée à cet effet. En cas d'excavation de sols, les terres extraites sont, en fonction de leurs caractéristiques, soit réutilisées sur place, soit éliminées dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'élimination des déchets. L'ensemble des mouvements de terres réalisés sur le site devra faire l'objet d'une traçabilité afin de conserver la mémoire du site. Les résultats d'analyses et les justificatifs d'évacuation des terres seront tenus à la disposition de l'Inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il appartient à la personne responsable des travaux d'excavation de justifier de la qualité, de la quantité et de la destination (réutilisation in-situ ou filières d'élimination) dans le respect de la réglementation en vigueur.

La mise en évidence de nouvelles zones d'anomalies devra conduire à faire appel à un prestataire certifié pour définir les mesures adaptées à mettre en œuvre.

La réalisation de travaux 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.

---

## **ARTICLE 4 - SERVITUDES LIÉES AUX MODIFICATIONS D'USAGE**

---

Tout projet de changement d'usage des zones, tout projet d'intervention remettant en cause l'intégrité des sols, toute utilisation de la nappe ou des sols non prévue par le présent arrêté, 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, d'études techniques (par exemple plan de gestion) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

---

## **ARTICLE 5- SERVITUDES LIÉES AUX EAUX SOUTERRAINES**

---

Le creusement de puits et forages, et d'une manière générale, le pompage et l'utilisation des eaux de la nappe souterraine, sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de suivi réglementaire des eaux souterraines.

---

## **ARTICLE 6 - SERVITUDES LIÉES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

---

Les dispositions constructives de nouveaux bâtiments doivent être telles qu'elles garantissent la compatibilité entre l'usage et la qualité des sols et du sous-sol et que les concentrations en substances volatiles mesurées à l'intérieur des locaux respectent les valeurs guides ou réglementaires pour tout type d'effet. En particulier, la construction d'un bâtiment comportant un sous-sol (garage, caves et tout type de dépendance sous le niveau du sol) nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques garantissant la compatibilité entre la qualité des sols et du sous-sol et l'usage de ce projet.

Les canalisations et structures enterrées devront être réalisées de façon à être résistantes aux substances et concentrations présentes dans les sols. En particulier, les canalisations d'eau potable devront être étanches à la perméation. La pose de canalisations ne répondant pas à ces critères devra passer par une étude et un diagnostic des sols préalable.

La mise en place d'un système d'infiltration direct des eaux de pluies (noues etc...) devra faire l'objet d'une étude préalable démontrant l'absence de son impact sur le milieu.

---

## **ARTICLE 7 - SERVITUDE SPÉCIFIQUE D'ACCÈS**

---

Les propriétaires des terrains concernés doivent maintenir les clôtures en bon état afin de limiter l'accès au tiers.

Les propriétaires et leurs ayants-droits (exploitants, locataires, etc.) des terrains couverts par les présentes servitudes laissent un libre accès à tous les représentants des services de l'État ou des collectivités territoriales en charge du respect de ces servitudes.

L'accès aux dispositifs de suivi réglementaire doit être assuré à Saint Gobain Abrasifs, à ses ayants droits et/ou à toute personne mandatée par ceux-ci pendant toute la durée du suivi requise par l'administration. Ces ouvrages doivent être conservés en bon état, et, en cas d'endommagement, le propriétaire devra en informer immédiatement Saint Gobain Abrasifs.

---

## **ARTICLE 8 - SERVITUDES D'INFORMATION**

---

Si les terrains considérés font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire...), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les présentes restrictions d'usage en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à informer le nouvel ayant droit des restrictions d'usage en vigueur sur la parcelle considérée.

Les personnes physiques ou morales à l'origine de tout nouveau projet ou de travaux sur les terrains visés à l'article 1 doivent supporter la charge financière des coûts et de toutes les mesures directes ou indirectes en découlant, dont celle liée aux Servitudes d'Utilité Publique, sans possibilité de recours.

---

## **ARTICLE 9 - TRANSCRIPTION DES SERVITUDES**

---

Conformément aux dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'environnement, le présent arrêté instituant les servitudes d'utilité publique est annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

applicable pour la commune de Lisieux, dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE 10 – LEVÉE DES SERVITUDES

---

Les présentes servitudes ne peuvent être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et de la mise en œuvre de mesures adaptées pour garantir toute absence de risque pour les usages considérés, après accord préalable du Préfet de département.

Toute suppression, modification ou dérogation de servitude sur tout ou partie du site ne peut se faire qu'à la requête :

- d'un tiers-demandeur répondant aux définitions et conditions de l'article L. 512-21 du code de l'environnement,
- du maire de la commune d'implantation des terrains,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme,
- du propriétaire d'un terrain de l'assiette des restrictions,

ou à l'initiative du représentant de l'État dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation ou de modification ne serait pas faite par le représentant de l'État dans le département, cette demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet ou doit être modifiée.

S'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain, l'exploitant et le tiers-demandeur éventuel seront informés par le représentant de l'État dans le département du projet de suppression ou de modification des servitudes.

---

## ARTICLE 11 – VOIES DE RECOURS

---

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif. Le délai de recours est de 2 mois pour l'exploitant, à compter de la date du jour où la présente décision lui a été notifiée et pour les tiers à compter du jour de sa publication ou son affichage.

---

## ARTICLE 12 – NOTIFICATION

---

Le présent arrêté est notifié à Monsieur le maire de Lisieux pour affichage, à Monsieur le président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie pour annexion au PLUI, au propriétaire, titulaire de droits réels ou à ses ayants droits des parcelles concernées.

---

## ARTICLE 13 – PUBLICATION

---

En vue de l'information des tiers, un extrait dudit arrêté, énumérant les motifs qui ont fondé la décision ainsi que les prescriptions, et faisant connaître que copie dudit arrêté est déposée en mairie de Lisieux et peut y être consultée par tout intéressé, est affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois.

Les servitudes font l'objet d'un enregistrement au service de la publicité foncière. Les frais afférents à cette formalité sont à la charge de l'ancien exploitant.

Le procès verbal de ces formalités est effectué par la mairie de Lisieux et adressé à la préfecture du Calvados.

L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados.

---

## ARTICLE 14 – EXÉCUTION DE L'ARRÊTÉ

---

La secrétaire générale de la préfecture, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et le maire de Lisieux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie dudit arrêté est adressée :

- Monsieur le directeur de Saint-Gobain Abrasifs,
- Monsieur le maire de Lisieux,
- Monsieur le président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie
- Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,
- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- Monsieur le délégué territorial de l'agence régionale de santé,

A Caen, le 7 octobre 2022

Pour le préfet et par délégation,  
La secrétaire générale



Florence BESSY

Annexe 1 : Localisation des parcelles

Annexe 2 : Localisation des anciennes installations

**ANNEXE 1**  
**LOCALISATION DES PARCELLES**







