



PRÉFÈTE DE L'ORNE

SG/SCI/Pôle environnement
NOR : 1122-12-20094

ARRÊTÉ INSTITUANT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AU DROIT DES TERRAINS D'EMPRISE DES ÉTABLISSEMENTS SONOFOQUE RUE DES DOUETS SUR LA COMMUNE DE FLERS

La Préfète de l'Orne,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,
Chevalier du Mérite agricole,

VU

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

le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et L.163-10,

le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

l'arrêté préfectoral initial de mesure conservatoires du 26 octobre 2000 imposant des prescriptions à la société nouvelle SONOFOQUE sur les rejets gazeux et le bruit ;

les arrêtés complémentaires du 27 décembre 2002 imposant la suspension d'activité à compter du 1^{er} janvier 2003, du 4 septembre 2003, et du 27 octobre 2003 ;

la mise en liquidation intervenue le 27 juin 2003 ;

l'étude des sols Etape A de septembre 2003 établie par TAUW environnement ;

l'arrêté préfectoral de consignation du 13 janvier 2004 à la société nouvelle SONOFOQUE représentée par son mandataire-liquidateur Maître HUILLE-ERAUD ;

l'arrêté de mesure d'urgence du 16 juin 2004 imposant de prendre toutes précautions pour les opérations de démolition et démontage des bâtiments ;

l'étude des sols et évaluation simplifiée des risques – étape B de l'étude de sol -décembre 2004 établi par ATI Services ;

le certificat d'insolvabilité du 5 juillet 2005 de la liquidation de la société nouvelle SONOFOQUE ;

la convention d'intervention de l'EPF Normandie sur la friche SONOFOQUE à Flers en date du 5 mai 2006 consistant à :

- à la démolition des bâtiments industriels
- un traitement de la pollution de surface et des sols pollués aux hydrocarbures, évalué à partir de l'évaluation simplifiée des risques
- la réalisation d'une étude détaillée des risques (EDR)

le diagnostic approfondi et évaluation détaillée des Risques de septembre 2006 établi par EXCIPE France

l'étude de la qualité des sols de la parcelle AC187 mitoyenne du site de juillet 2007 réalisée par EXCIPE France ;

le rapport de fin de travaux de désamiantage, déconstruction sélective et dépollution partielle des sols du site principal de juin 2007 établi par EXCIPE France ;

le diagnostic approfondi et l'évaluation détaillée des risques d'octobre 2007 réalisés par EXCIPE France ;

le plan de gestion établi par la société BURGEAP pour l'EPFN en avril 2013 compte tenu du projet d'aménagement prévu sur le site par Flers agglo devenue propriétaire des terrains ;

le Cahier des Clauses Techniques Particulières partie n°2- gestion des terres inertes et non inertes de décembre 2014 établi par AD Indé et BURGEAP

le rapport de récolement des travaux de gestion des terres inertes et non inertes de mars 2016 établi par BURGEAP ;

le dossier de demande de servitudes d'utilité publique, établi par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour le compte de Flers Agglo, portant sur l'ancien site SONOFOQUE à Flers ;

l'absence d'avis des propriétaires de la parcelle n°290 section AD ;

la délibération du conseil municipal de Flers en date du 19 juin 2017 ;

la délibération de Flers Agglo en date du 28 juin 2017 ;

l'avis du SIDPC par courrier du 4 juillet 2017 ;

l'avis de la DDT par courrier du 12 juin 2017 ;

le rapport de l'inspection des installations classées en date du 23 août 2017,

l'avis en date du 18 septembre 2017 du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques au cours duquel le demandeur a été invité à présenter ses observations,

CONSIDÉRANT

que la société SONOFOQUE a exercé sur le site concerné des activités de fonderie jusqu'en 2002,

que dans le cadre des consultations prévues à l'article R 512-39-2 du Code de l'environnement, un usage résidentiel a été retenu comme usage futur par Flers Agglo, propriétaire du foncier,

que les investigations et études ont mis en évidence des impacts significatifs des activités de la société SONOFOQUE et la nécessité de procéder à une dépollution des sources ponctuelles et au confinement sur site des sables de fonderie extrait du site,

que les travaux de réhabilitation réalisés sur le site permettent d'atteindre les concentrations en polluants acceptables au regard du risque sanitaire pour l'usage futur considéré et au regard des enjeux environnementaux conformément aux préconisations des circulaires du 8 février 2007 du ministère en charge de l'environnement,

qu'après réalisation des travaux de réhabilitation, l'analyse des risques résiduels atteste que l'état du terrain est compatible avec un usage résidentiel sous réserve de la mise en place de mesures de gestion,

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,

que l'Établissement Public Foncier de Normandie pour le compte de Flers Agglo propriétaire principal du foncier, a remis à madame la Préfète de l'Orne, les pièces et documents permettant à la puissance publique la mise en place de servitudes sur les terrains du site,

que l'institution de servitudes d'utilité publique vise en particulier à garantir la non utilisation des terrains pour des usages non compatibles avec les conclusions des études réalisées et permet de garantir l'opposition au document d'urbanisme,

que l'ensemble des consultations nécessaires ont été effectuées,

que l'appartenance des terrains à un nombre limité de propriétaire ou la faible superficie des terrains concernés permet, 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,

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture

ARRÊTE

ARTICLE 1 – OBJET

Des servitudes d'utilité publiques sont instituées sur les parcelles ci-après du cadastre de la commune de Flers, à l'intérieur du périmètre défini sur le plan en annexe 1.

- Parcelle n°170 de la section AC, d'une superficie totale de 153 m²
- Parcelle n°171 de la section AC, d'une superficie totale de 50 m²
- Parcelle n°172 de la section AC, d'une superficie totale de 903 m²
- Parcelle n°707 de la section AC, d'une superficie totale de 56 m²
- Parcelle n°708 de la section AC, d'une superficie totale de 36 m²
- Parcelle n°709 de la section AC, d'une superficie totale de 45 m²
- Parcelle n°710 de la section AC, d'une superficie totale de 6 575 m²
- Parcelle n°187 de la section AC, d'une superficie totale de 318 m²
- Parcelle n°501 de la section AD, d'une superficie totale de 6 185 m²
- Parcelle n°7 de la section AO, d'une superficie totale de 735 m²
- Parcelle n°290 de la section AD, d'une superficie totale de 129 m²

ARTICLE 2 – NATURE DES SERVITUDES

Les occupants du site sont informés de l'état du site et du présent arrêté pris pour en garantir l'acceptabilité sanitaire.

Les contraintes affectant le site concerné sont définies comme suit :

CHAPITRE 2.1 - SERVITUDES RELATIVES À L'USAGE DU SITE ET AU SOL

2.1.1 - Au droit du casier de confinement (repéré sur le plan en annexe 2) implanté sur les parcelles AC 710, AC 172 et AC170 (1060 m²)

Usage : le seul usage autorisé est un espace vert collectif

Servitudes liées au sol :

Prescription n°1 : le recouvrement par au moins 30 cm de terre végétale saine devra être maintenu au droit de l'emprise du casier de confinement. Il ne devra pas être porté atteinte à cette couverture des sols. Toute intervention sur le sol ou le sous-sol ne sera, en conséquence, autorisée qu'à la condition que :

- la couverture initiale soit restaurée dans son intégralité ou qu'un recouvrement d'un niveau au moins équivalent soit mis en place
- les terres situées sous cette couverture soient éliminées dans des filières dûment autorisées à cet effet après caractérisation analytique.

Prescription n°2 : la culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite au droit du confinement.

Prescription n°3 : la pose de réseaux enterrés est interdite au droit du confinement.

Prescriptions n°4 : l'intégrité de la cellule de confinement (notamment les différentes couches de couverture (géotextile, grillage avertisseur, terre végétale, etc.) doit être assurée par le propriétaire .

La mise en place d'arbres est interdite sauf en créant des fosses spécifiques intégrant la mise en place de chaque couche constituant le confinement ainsi qu'un géosynthétique pare-racines .

Prescription n°5 : La plantation d'arbre fruitier est proscrite ;

2.1.2 - Au droit des parcelles AC 171, AC170, AC 172, AC 707, AC 708, AC 709 et AC 710 à l'exclusion du casier de confinement (6758 m²)

Usage : Activité de commerce, activité tertiaire avec ou sans accueil du public, habitations collectives ou individuelles avec ou sans jardin avec ou sans parking ou vide sanitaire, espace verts

Servitudes liées au sol :

Prescription n°1 : Il ne devra pas être porté atteinte au grillage avertisseur situé en dessous du concassé béton. Toute intervention sur le sol ou le sous-sol ne sera, en conséquence, autorisée qu'à la condition que

- la couverture initiale soit restaurée dans son intégralité ou qu'un recouvrement d'un niveau au moins équivalent soit mis en place ;
- les terres situées sous cette couverture soient éliminées dans des filières dûment autorisées à cet effet après caractérisation analytique.

Prescription n°2 : La culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite sur les sols en l'état. Celle-ci est autorisée sous réserve de 50 cm de terres saines d'apport ;

Prescription n°3 : La plantation d'arbre fruitier est proscrite ;

Prescription n°4 : S'agissant d'interventions ne remettant pas en cause l'usage du terrain, les sols et les matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site, dans la mesure où ils seront recouverts d'un revêtement garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

2.1.3 - Au droit de la parcelle AC 187 (318 m²)

Usage : Habitation individuelle avec jardin privatif

Servitudes liées au sol :

Prescription n°1 : Maintien de la couverture des 50 cm de terres saines.

Prescription n°2 : La plantation d'arbre fruitier est proscrite .

2.1.4 - Au droit de la parcelle AD 501 (6185 m²)

Usage : Activité de commerce, activité tertiaire avec ou sans accueil du public, habitations collectives ou individuelles avec ou sans jardin avec ou sans parking ou vide sanitaire, espace verts

Servitudes liées au sol :

Prescription n°1 : La culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite sur les sols en l'état. Celle-ci est autorisée sous réserve de 50 cm de terres saines d'apport ;

Prescription n°2 : La plantation d'arbre fruitier est proscrite .

2.1.5 - Au droit de la parcelle AD 290 (129 m²)

Usage : Jardin privatif

Servitudes liées au sol :

Prescription n°1 : La culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite sur les sols en l'état. Celle-ci est autorisée sous réserve de 50 cm de terres saines d'apport ;

Prescription n°2 : La plantation d'arbre fruitier est proscrite ;

2.1.4 - Au droit de la parcelle AO 07 (735 m²)

Usage : Activité de commerce, activité tertiaire avec ou sans accueil du public, habitations collectives ou individuelles avec ou sans jardin avec ou sans parking ou vide sanitaire, espace verts

Servitudes liées au sol :

Prescription n°1 : Selon l'usage retenu, les espaces verts collectifs et jardins privatifs devront faire l'objet d'un recouvrement respectif par 30 cm et 50 cm de terres saines. Il ne devra pas être porté atteinte à cette couverture des sols. Toute intervention sur le sol ou le sous-sol ne sera, en conséquence, autorisée qu'à la condition que :

- la couverture initiale soit restaurée dans son intégralité ou qu'un recouvrement d'un niveau au moins équivalent soit mis en place
- les terres situées sous cette couverture soient éliminées dans des filières dûment autorisées à cet effet après caractérisation analytique.

Prescription n°2 : La culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite sur les sols en l'état. Celle-ci est autorisée sous réserve de 50 cm de terres saines d'apport ;

Prescription n°3 : La plantation d'arbre fruitier est proscrite ;

CHAPITRE 2.2 - SERVITUDES LIÉES AUX MODIFICATIONS D'USAGE

Tout projet de changement d'usage des zones, tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, 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.

CHAPITRE 2.3 - SERVITUDES LIÉES AUX TRAVAUX FUTURS

Précautions pour les tiers intervenant sur le site, au droit des parcelles n°170, 171, 172, 707, 708, 709, 710 section AC et parcelle n°7 section AO

Un plan de prévention hygiène et sécurité devra être réalisé avant tout terrassement. Compte tenu de la composition des sols, il est préconisé le respect des consignes habituelles d'hygiène et de sécurité du domaine du BTP lors de la réalisation du chantier avec en termes d'équipements de protection individuelle, au minimum port de chaussures ou bottes de sécurité port de gants pour les travailleurs dont les mains sont susceptibles d'être en contact avec les sols.

Lors des travaux de terrassement, une maîtrise de l'envol de poussières devra être assurée afin de garantir la protection des travailleurs et limiter les nuisances à l'environnement du site. Cette maîtrise pourra par exemple être assurée par des dispositifs d'aspersion/brumisation ou par tout autre moyen d'efficacité équivalente proposé par l'Entrepreneur, et complétée par le port de masque à poussières en période sèche.

CHAPITRE 2.4- 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 à l'exclusion de la mise en place de piézomètres pour la surveillance des eaux souterraines.

CHAPITRE 2.5 - 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 la qualité de l'air intérieur établies pour la vie entière et tout type d'effet. En particulier, la construction d'un bâtiment comportant un sous-sol (garage, caves et autres dépendances en sous-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 d'eau potable seront isolées des terres potentiellement contaminées par une protection appropriée ou seront prévues dans un matériau interdisant l'éventuelle migration des polluants extérieurs dans l'eau qu'elles contiennent.

Les autres types de réseaux enterrés devront être étanches aux substances en présence.

CHAPITRE 2.6 -SERVITUDE SPÉCIFIQUE D'ACCÈS

Les propriétaires et les exploitants 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.

CHAPITRE 2.7 - SERVITUDES D'INFORMATION

Si les parcelles considérées 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 parcelles susvisées 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.

ARTICLE 3- 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 de la commune de Flers dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - 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 (au choix) :

- 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'Etat 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'Etat dans le département du projet de suppression ou de modification des servitudes.

ARTICLE 5 – VOIES DE RECOURS

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif. Le délai de recours est de 2 mois pour les tiers à compter du jour de sa parution.

ARTICLE 6 – NOTIFICATION

Le présent arrêté est notifié au Maire de Flers, à chacun des propriétaires, des titulaires de droits réels ou à leurs ayants droits des parcelles concernées.

Les servitudes font l'objet d'un enregistrement à la conservation des hypothèques.

ARTICLE 7 – AFFICHAGE

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 et peut y être consultée par tout intéressé, est affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois.
Procès-verbal de ces formalités est adressé à la préfecture.

Un avis au public est publié sur le site internet des services de l'Etat dans l'Orne

Cet acte fait l'objet, en vue de l'information des tiers, d'une publication au recueil des actes administratifs du département et d'une publicité foncière.

Les frais afférents à cette publicité sont à la charge de l'exploitant de l'installation classée.

ARTICLE 8 – EXÉCUTION DE L'ARRÊTÉ


La secrétaire générale de la préfecture, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, la directrice de l'agence régionale de santé de Normandie, le directeur départemental des territoires, le maire de Flers, le président de Flers agglo sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie dudit arrêté est adressée :

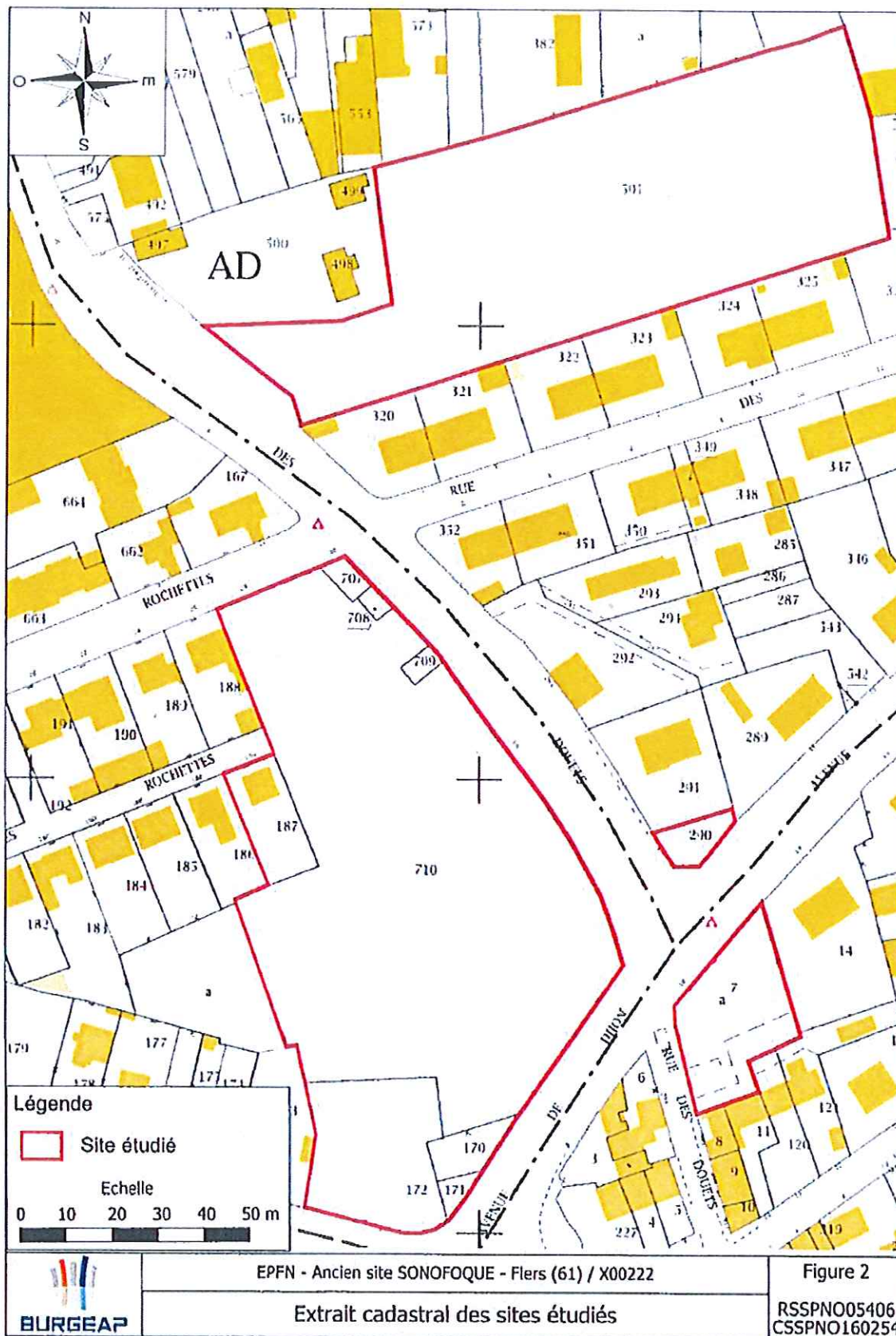
- à la Sous-Préfète d'Argentan,
- au Directeur Départemental des Finances Publiques (DDFIP)
- au Chef du service interministériel de défense et de protection civile
- à Madame et Monsieur ULAS propriétaires d'une parcelle

Alençon, le 27 septembre 2017

Pour la Préfète,
La Sous-Préfète,
Secrétaire Générale,

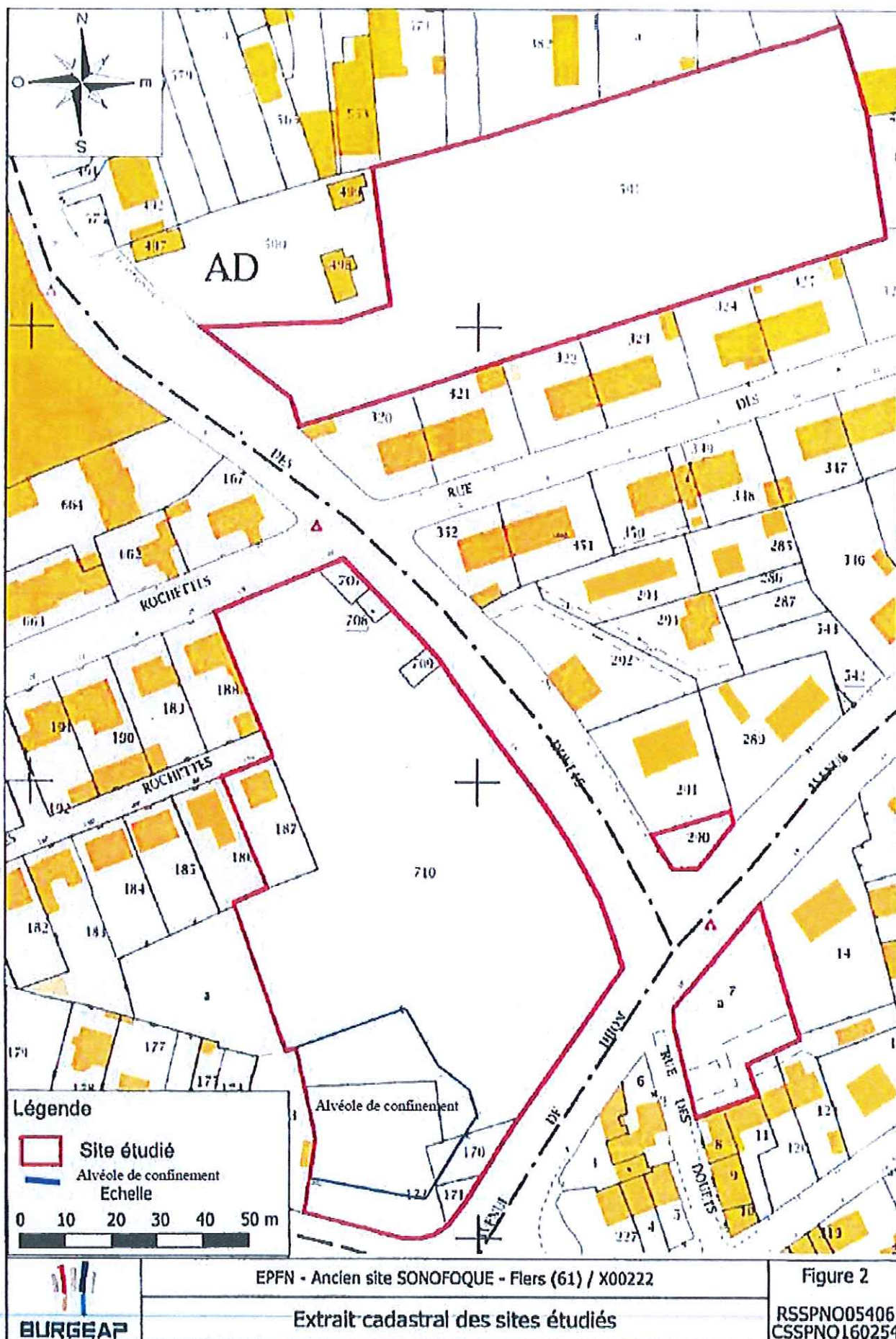

Véronique CARON

ANNEXE 1

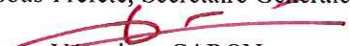


Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,
 Alençon, le 27 septembre 2017,
 la Préfète,
 Pour la Préfète,
 La Sous-Préfète, Secrétaire Générale,


 Véronique CARON



Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,
Alençon, le 27 septembre 2017,
Pour la Préfète,
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale,


Veronique CARON

