



PRÉFECTURE DE L'EURE

Arrêté n° D1-B1-15-588 instituant des Servitudes d'Utilité Publique au droit des terrains anciennement exploités par la société COSTIL-Tanneries de France (anciens abattoirs et logements) sur la commune de Pont-Audemer

**Le préfet de l'Eure
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU :

le Code de l'environnement, notamment son titre 1^{er} du livre V et notamment ses articles L.515-8 et suivants et R.515-31-1 à R.515-31-7,

le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.126-1,

le décret du 31 juillet 2014 du Président de la République nommant Monsieur René BIDAL, préfet de l'Eure,

l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2003 autorisant la société COSTIL-Tanneries de France à poursuivre l'exploitation de son établissement de fabrication de cuirs de PONT-AUDEMER,

les circulaires du 8 février 2007 du ministre en charge de l'environnement, relatives aux sites et sols pollués et leurs annexes et notamment celle relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles,

la notification par le liquidateur judiciaire de la cessation d'activité de la société COSTIL-Tanneries de France du 27 juillet 2005 pour son site industriel exploité quai du Mascaret sur la commune de Pont-Audemer,

les diagnostics établis par les sociétés Tauw Environnement et HPC Envirotec en septembre 2005 et septembre 2008 (parcelle AP 114) et janvier 2009 et juin 2009 (parcelles 10 à 13 devenues 144 à 151), complétés notamment en mai 2012, janvier et octobre 2014 par le plan de gestion établi par les sociétés HPC Envirotec et SITA REMEDIATION (intégrant les parcelles AP 142 et 143) et en janvier et octobre 2014 par le bilan des travaux d'excavation des terres réalisé par la société SITA REMEDIATION,

le dossier de demande de servitudes d'utilité publique, établi par la société SITA REMEDIATION, déposé le 28 mars 2014 par l'administrateur judiciaire concernant les parcelles cadastrales AP 114 et AP 142 à 151, et mis à jour le 20 octobre 2014,

l'avis du maire de Pont-Audemer du 17 septembre 2014 concernant l'usage industriel de l'ancien site industriel (anciens abattoirs et logements) exploité par la société COSTIL-Tanneries de France à Pont-Audemer,

la communication du 31 mars 2015 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à l'administrateur judiciaire Maître HESS représentant le propriétaire,

la communication du 31 mars 2015 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à Monsieur le maire et au conseil municipal de la commune de Pont-Audemer,

la réponse de l'administrateur judiciaire représentant le propriétaire du 29 avril 2015,

l'avis de la Direction de la Prévention et de la Sécurité Civile du 1^{er} juin 2015,

l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 19 mai 2015,
la réponse de Monsieur le maire de Pont-Audemer du 16 avril 2015,
la délibération du conseil municipal de Pont-Audemer du 9 juin 2015,
le rapport de l'inspection des installations classées du 2 juin 2015,
l'avis du 7 juillet 2015 du Comité Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques au cours duquel le demandeur a été entendu,
le projet d'arrêté porté le 8 juillet 2015 à la connaissance du demandeur,
l'absence d'observation présentée par le demandeur sur ce projet par courrier du 16 juillet 2015

CONSIDÉRANT

que la société COSTIL- Tanneries de France a exercé sur le site concerné des activités d'abattoirs et de transit de déchets (parcelle AP 114) et de logement de personnel (parcelles AP 142 à 151),

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

que la société COSTIL-Tanneries de France représentée par son administrateur judiciaire, Maître HESS, est l'actuel propriétaire des parcelles AP 114 et AP 142 à 151 du site,

que les investigations de la qualité des sols et des eaux ont mis en évidence des impacts significatifs des activités de la société COSTIL-Tanneries de France,

qu'après l'excavation et l'enlèvement des terres polluées (au niveau de la fouille F1002), et l'analyse des risques résiduels attestant que l'état du terrain est compatible avec un usage industriel sous réserve de la mise en place de mesures de gestion,

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

que les préconisations de l'analyse des risques résiduels de la société SITA REMEDIATION incluent l'imposition de restrictions d'usage et de servitudes au droit du site,

que les préconisations du plan de gestion incluent une surveillance des eaux souterraines au droit du site,

que la société COSTIL-Tanneries de France représentée par son administrateur judiciaire, Maître HESS, a remis à monsieur le Préfet de l'Eure les pièces et documents permettant à la Puissance Publique la mise en place de servitudes sur les terrains du site,

que la surveillance de la qualité des eaux souterraines au droit du site sera mise en place en parallèle du présent arrêté,

que l'institution de servitudes d'utilité publique vise en particulier à garantir la non utilisation du terrain 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,

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1 – OBJET

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur l'emprise des parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	Superficie
Pont-Audemer	AP	114	5 655 m ²
		142	360 m ²
		143	90 m ²
		144	551 m ²
		145	109 m ²
		146	462 m ²
		147	78 m ²
		148	312 m ²
		149	60 m ²
		150	357 m ²
		151	66 m ²

Les parcelles concernées sont représentées sur le plan joint en annexe au présent arrêté.

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

Servitude n° 1 : Les parcelles visées sont placées dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation, soit un usage industriel, sans accueil de public et sans usage d'habitation.

Servitude n° 2 : Tout projet de changement d'usage des zones, tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, toute utilisation de la nappe, 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 2.2 - SERVITUDES LIÉES AU SOL

Servitude n° 3 : Conformément au scénario retenu dans l'analyse des risques résiduels, une couverture de surface est mise en place au niveau de l'ensemble des parcelles afin d'éliminer tout contact direct avec les terres en place. Au droit des espaces verts, cette couverture est constituée a minima de 30 cm de terres propres. Au niveau des autres zones, le recouvrement des sols est assuré par un revêtement de type bitume ou béton.

Servitude n° 4 : Les bâtiments à usage industriel éventuellement construits sur les parcelles ne présentent pas de sous-sol en relation avec l'analyse des risques résiduels effectuée.

Servitude n° 5 : Compte-tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux sur les parcelles concernées 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.

Servitude n° 6 : S'agissant d'interventions ne remettant pas en cause l'usage des parcelles, les sols et matériaux excavés peuvent éventuellement être réutilisés en remblais sur le site, dans la mesure où ils sont recouverts d'un revêtement garantissant leur confinement. À défaut, tous les sols et matériaux excavés doivent faire l'objet d'un traitement réglementaire et technique adapté.

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) des terres éventuellement excavées.

Servitude n° 7 : Lors des chantiers, la protection des travailleurs, de l'environnement et de la santé publique est assurée par la personne en charge des aménagements, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Servitude n° 8 : Tout type de cultures à finalité alimentaire (potager, verger) est interdit sur les parcelles concernées.

Servitude n° 9 : Sauf en cas d'impossibilité justifiée, des méthodes alternatives à l'utilisation des herbicides sont utilisées.

CHAPITRE 2.3 - SERVITUDES LIÉES AUX EAUX SOUTERRAINES

Servitude n° 10 : Le creusement de nouveaux puits et forages, et d'une manière générale, le pompage et l'utilisation des eaux de la nappe souterraine pour des usages autres qu'industriels, sont interdits à l'exclusion de la mise en place de piézomètres pour la surveillance des eaux souterraines.

CHAPITRE 2.4 - SERVITUDE SPÉCIFIQUE D'ACCÈS

Servitude n° 11 : 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, ainsi qu'aux personnes chargées du contrôle du réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines défini par arrêté préfectoral. Les piézomètres concernés (3 piézomètres référencés PZ3, PZ4 et PZ5) figurent sur le plan d'implantation joint en annexe des prescriptions de l'arrêté préfectoral visant le suivi de la qualité des eaux souterraines.

CHAPITRE 2.5 - SERVITUDES LIÉES À LA PRÉSERVATION DES MESURES DE GESTION

Servitude n° 12 : Dans le cas où les piézomètres concernés par le programme de surveillance de la qualité des eaux souterraines seraient endommagés, leur remise en état ou leur remplacement à l'identique est effectué dans les plus brefs délais. Les affectataires successifs du site ne peuvent en aucune manière, sauf à engager leur responsabilité, porter atteinte à ces piézomètres.

CHAPITRE 2.6 - SERVITUDES D'INFORMATION

Servitude n° 14 : 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 restrictions d'usage visées ci-dessus 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.

Servitude n° 15 : Les personnes physiques ou morales à l'origine de tout nouveau projet 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 à l'encontre de l'ancien exploitant.

ARTICLE 3 – MODALITÉS D'INSTITUTION 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 Pont-Audemer dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

Les présentes servitudes ne peuvent être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après avis des Services de l'État.

ARTICLE 4 – INDEMNISATION

L'institution des présentes servitudes ouvre droit, dans les conditions prévues à l'article L.515-11 du Code de l'Environnement, à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayant droits lorsqu'elle entraîne un préjudice direct, matériel et certain.

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 la société COSTIL-Tanneries de France représentée par son administrateur judiciaire, Maître HESS, propriétaire du site, à compter de la date du jour où la présente décision lui a été notifiée et de 4 ans pour les tiers à compter du jour de sa parution.

ARTICLE 6 – NOTIFICATION

Le présent arrêté est notifié à Monsieur le Maire de la Commune de Pont-Audemer, à la société COSTIL-Tanneries de France représentée par son administrateur judiciaire, Maître HESS, propriétaire des terrains, des titulaires de droits réels ou à leurs ayant 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.

Le même extrait est affiché en permanence de façon lisible dans l'installation par les soins de l'exploitant.

Un avis est inséré aux frais du propriétaire dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département.

Ce même avis est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure.

ARTICLE 8 – EXÉCUTION DE L'ARRÊTÉ

La secrétaire générale de la préfecture, le sous-préfet de Bernay, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, la directrice départementale des territoires et de mer, et le maire de Pont-Audemer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Évreux, le 20 juillet 2015


Le préfet,

René BIDAL

ANNEXE

Plan cadastral des parcelles

