Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'EURE

Arrêté n° D1 – B1 – 13 – 598 instituant des Servitudes d'Utilité Publique au droit des terrains anciennement exploités par la société HENKEL France sur la commune de Louviers

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

VU

le Code de l'environnement et notamment son titre 1er du livre V, et notamment ses articles L. 515-8 et suivants et R. 515-24 et suivants,

l'article R. 511-9 du Code de l'environnement relatif à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement,

le Code de l'Urbanisme,

les circulaires en date du 8 février 2007 du ministre en charge de l'environnement et 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,

l'arrêté préfectoral en date du 9 décembre 1968 autorisant la société RUBSON à exploiter une usine pour la fabrication et le stockage d'enduits et mastics d'étanchéité en zone industrielle à LOUVIERS,

l'arrêté préfectoral en date du 15 juin 1993 autorisant la société HENKEL France à poursuivre l'exploitation d'un établissement de fabrication et de stockage d'enduits et mastics d'étanchéité à LOUVIERS rue Charles Cros,

l'arrêté préfectoral en date du 23 septembre 2003 autorisant la société HENKEL France à poursuivre l'exploitation de l'établissement de fabrication et de conditionnement de colles, mastics et revêtements d'étanchéité à LOUVIERS rue Charles Cros,

le récépissé de déclaration de cessation d'activité de la société HENKEL France en date du 30 décembre 2011 pour son site exploité sur la commune de Louviers, rue Charles Cros - Parc d'activités de la Fringale, suite à sa déclaration du 11 avril 2011,

le mémoire de cessation d'activité A62343 établi par la société ANTEA Group en août 2011 et complété en octobre 2012,

l'avis du maire de Louviers en date du 14 avril 2011 concernant l'usage industriel de l'ancien site industriel de la société HENKEL France à Louviers,

le dossier A68896/A de novembre 2012, réalisé par la société ANTEA Group, de demande d'instauration de Servitudes d'Utilité Publique sur la parcelle cadastrale ZA 274,

le dossier A68897/A de novembre 2012, réalisé par la société ANTEA Group, de demande d'instauration de Servitudes d'Utilité Publique sur la parcelle cadastrale ZA 266,

le dossier A68898/A de novembre 2012, réalisé par la société ANTEA Group, de demande d'instauration de Servitudes d'Utilité Publique sur les parcelles cadastrales ZA 197 et ZA 199,

la communication en date des 21 février 2013 et 29 avril 2013 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique au pétitionnaire - propriétaire,

la communication en date du 28 février 2013 et 17 mai 2013 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à monsieur le maire de la commune de Louviers et à son conseil municipal,

la réponse du pétitionnaire - propriétaire en date du 18 mars 2013 et 16 mai 2013,

l'avis de la directrice du service chargé de la protection civile du 26 février 2013 suite à la consultation du 21 février 2013,

le rapport de l'inspection des installations classées en date du 05 juillet 2013,

l'avis en date du 03 septembre 2013 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 05 septembre 2013 à la connaissance du demandeur,

l'absence d'observation du demandeur sur ce projet en date du 13 septembre 2013,

CONSIDÉRANT

que la société HENKEL France a exercé sur le site des activités de fabrication et stockage d'enduits et mastics d'étanchéité pendant 42 années,

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 HENKEL France est l'actuelle propriétaire du site,

que le diagnostic initial de la qualité des sols d'août 2011 a mis en évidence des impacts significatifs des activités de la société HENKEL France en une zone dénommée "Can Clean" notamment en composés aromatiques volatils et hydrocarbures,

que la société HENKEL France a souhaité démanteler le bâtiment A et le grand silo en mai 2012,

que des investigations complémentaires ont été réalisées sur les cuves enterrées en juin 2012,

qu'après la démolition du bâtiment A, la zone "Can Clean" a été traitée et l'analyse des risques résiduels atteste que la zone est compatible avec un usage industriel,

qu'après la démolition du grand silo et l'enlèvement des cuves au pied de celui-ci, cette zone a été traitée et l'analyse des risques résiduels atteste que la zone est compatible avec un usage industriel,

qu'après l'enlèvement de la cuve enterrée d'hydrocarbures dans la zone dite cuve ERALU, celle-ci a été traitée et l'analyse des risques résiduels atteste que la zone est compatible avec un usage industriel,

que les travaux réalisés sur le site permettant 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,

qu'il convient d'intégrer les dispositions de la circulaire en date du 8 février 2007 du ministère en charge de l'environnement relative à l'implantation sur des sites pollués d'établissements accueillant des populations sensibles,

que les préconisations du rapport ANTEA Group incluent l'imposition de restrictions d'usage et de servitudes au droit du site,

que les préconisations du rapport ANTEA Group incluent une surveillance piézomètrique des eaux souterraines au droit du site,

que la société HENKEL France 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 du secrétaire général de la préfecture

ARRETE

ARTICLE 1 – OBJET

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur l'emprise de la parcelle suivante (lot 1B) :

Commune	Section	Numéro	Superficie
Louviers	ZA	274	12 686 m²

La parcelle concernée est représentée sur le plan joint 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 : l'usage de la parcelle sera strictement à caractère industriel ou artisanal, sans accueil de public.

Servitude n° 2 : toute modification de l'usage du site, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessitera 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-sols et l'usage projeté.

CHAPITRE 2.2 - SERVITUDES LIÉES AU SOL

Servitude n° 3 : Les sols laissés en place au droit des zones traitées, que sont la zone "Can Clean" et la zone silo, sont recouverts (remblais et revêtement asphalté ou bétonné), en vue d'éviter tout contact direct.

Servitude n° 4 : En cas d'excavation de sols, les terres extraites seront, en fonction de leur caractérisation, soit réutilisées sur place, soit éliminées dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'élimination des déchets.

Il appartient à la personne responsable des travaux d'excavation de justifier de la qualité, de la quantité et de la destination des terres éventuellement éliminées.

Servitude n° 5 : Lors des chantiers, la protection des travailleurs, de l'environnement et de la santé publique sera assurée par la personne en charge des aménagements, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Servitude n° 6 : L'infiltration concentrée des eaux pluviales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation adressée aux Services de l'État accompagnée d'une étude technique préalable. Cette étude démontrera l'absence de dégradation des milieux.

Servitude n° 7 : Tout type de cultures à finalité alimentaire (potager, verger) est interdit sur la parcelle concernée.

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° 8 : Le creusement de nouveaux puits et forages, et d'une manière générale, l'utilisation des eaux de la nappe souterraine à des fins de consommation humaine directe ou indirecte sont interdits.

Servitude n° 9 : Toutes créations de captages industriels ou de pompes à chaleur devront faire l'objet d'une demande d'autorisation adressée aux Services de l'État et d'une étude technique préalable. Cette étude démontrera l'absence de dégradation des milieux.

CHAPITRE 2.4 - SERVITUDES LIÉES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Servitude n° 10 : Les dispositions constructives de nouveaux bâtiments sur les zones traitées que sont la zone "Can Clean" et la zone silo, seront telles qu'elles garantiront la compatibilité entre l'usage et la qualité des sols et du sous-sol.

Servitude n° 11 : La possibilité de transfert de polluants vers les eaux utilisées pour l'alimentation en eau potable sera gérée par la mise en place de canalisations en matériaux résistants aux substances présentes dans les sols et le sous-sol.

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

CHAPITRE 2.5 - SERVITUDE SPÉCIFIQUE D'ACCÈS

Servitude n° 12 : Les propriétaires et les exploitants des terrains couverts par les présentes servitudes devront laisser 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 agents chargés du contrôle du réseau de surveillance des eaux souterraines (piézomètres Pz2 , Pz3, Pz4, Pz silo1 et Pz silo2).

CHAPITRE 2.6 - SERVITUDES D'INFORMATION

Servitude n° 13 : Si la parcelle considérée fait 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 de la parcelle considérée, à informer le nouvel ayant droit des restrictions d'usage en vigueur sur la parcelle considérée.

Servitude n° 14 : Les personnes physiques ou morales à l'origine de tout nouveau projet devront 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

Le présent arrêté instituant les servitudes est annexé au Plan d'Occupation des Sols ou au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Louviers, s'ils existent 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 HENKEL France, 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 sera notifié à Monsieur le Maire de la Commune de Louviers, à la société HENKEL France, à chacun des propriétaires, des titulaires de droits réels ou à leurs ayant droits des parcelles concernées.

Les servitudes feront 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

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur départemental des territoires et de mer, et le maire de Louviers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

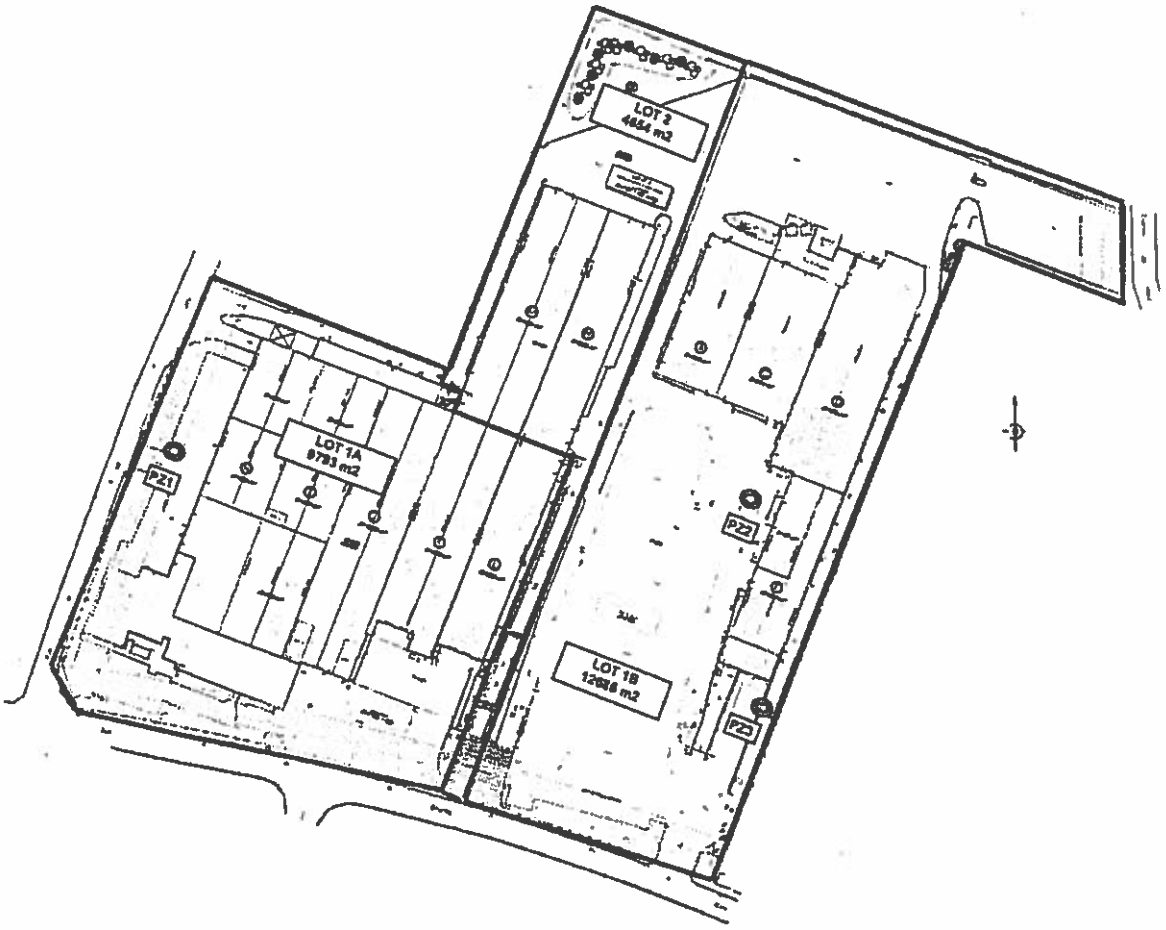
Copie dudit arrêté est adressée :

- à Monsieur le Maire de Louviers,
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- à la directrice départementale des territoires et de la mer,
- à la directrice du service chargé de la protection civile.

Évreux, le 24 SEP. 2013

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Alain FAUDON

Plan cadastral de l'ancien site HENKEL France à Louviers

lot 1B