



RAPPORT DE L'INSPECTION

ÉTABLISSEMENT	
Nom de l'entreprise : Flandres Investissements	
Adresse du site : 18 rue du Pont Rouge - BP 20 Commune : Frelinghien	
Le cas échéant, adresse du demandeur : Mairie de Frelinghien	
Type d'établissement : NC	Priorité : à enjeux
Objet du rapport : Modification de l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique du 27 février 2020	

Sommaire

I. Objet du rapport.....	2	ANNEXE 1: Projet d'arrêté préfectoral de servitudes d'utilités publiques.....	7
II. Présentation succincte du contexte.....	2	ANNEXE 2 : extrait du guide de mise en œuvre des restrictions d'usage applicables aux sites et sols pollués de janvier 2011 – Annexe II.....	15
III. Modification de l'arrêté de servitudes d'utilité publique.....	2		
1. Rappel.....	2		
2. Demande de modification des servitudes.....	3		
3. Plan de gestion et évaluation du risque sanitaire.....	3		
4. Mise à jour des servitudes.....	4		
5. Surveillance de la nappe.....	5		
IV. Conclusion.....	5		
V. Consultation sur le projet d'arrêté de servitudes.....	6		
VI. Suites administratives	6		

I. Objet du rapport

Le présent rapport a pour objet de proposer les suites à donner à la demande de la Mairie de Frelinghien concernant sa demande de modification de l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publiques du 27 janvier 2020.

II. Présentation succincte du contexte

La société FLANDRES INVESTISSEMENT (ex-FLANDRES ENNOBLISSEMENT) a exploité au 18 rue du Pont Rouge à FRELINGHIEN une installation classée relevant du régime de l'autorisation au titre de la réglementation des ICPE. La superficie totale du site est de 33 200 m² (parcelles section A 2016, 2951 à 2953, 2956, 2957).

Par courrier en date du 15 décembre 2005, FLANDRES INVESTISSEMENT informait Monsieur le préfet du Nord de la cessation d'activité sur son site de FRELINGHIEN.

L'arrêté préfectoral du 26 août 2011 impose à la société Flandres investissements des prescriptions pour la surveillance des eaux souterraines et des études sur la remise en état du site. Cet arrêté est complété le 31 août 2015 par des prescriptions complémentaires pour la remise en état du site.

Par courrier du 12 décembre 2016, du 7 février 2017 et du 30 mars 2017, M. Pacaux, maire de FRELINGHIEN, informait la préfecture du Nord du rachat du site FLANDRES INVESTISSEMENT et des différentes actions engagées dans le cadre de la remise en état du site, avec la réalisation de deux appels d'offres pour la déconstruction des bâtiments et la dépollution du site.

Les opérations de remise en état réalisées en 2017-2018 au droit du site ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 31 août 2015. Ces travaux ont permis de supprimer les sources sols concentrées du site, avec l'excavation et l'élimination hors site d'environ 3 118 tonnes de sols.

La constatation de la réalisation des travaux tel que prévu à l'article R.512-39-3 du code de l'environnement a été actée par le rapport de l'inspection des installations classées daté du 17 janvier 2019.

Conformément à l'article R.515-31-1 et à l'article 14 de l'arrêté préfectoral du 31 mai 2015, une demande d'instauration de servitudes d'utilité publique a été déposée par Monsieur le maire de Frelinghien et transmise par courrier du 31 janvier 2019 .

L'arrêté de servitudes d'utilité du 27 janvier 2020, qui fait suite à cette demande, vise à:

- limiter l'usage du site à un usage industriel
- maintenir la couverture du site constituée de terres saines ;
- interdire l'usage de la nappe alluviale sur le site ;
- assurer l'accès aux piézomètres, afin de maintenir le suivi de la qualité des eaux souterraines ;
- prescrire la réalisation d'un plan de gestion en cas de changement d'usage sur le site, et ce afin de valider la compatibilité de la qualité des milieux avec le nouvel usage prévu ;
- conduire à un risque sanitaire acceptable pour les populations.

III. Modification de l'arrêté de servitudes d'utilité publique

1. Rappel

La Servitude d'Utilité Publique (SUP) est une limitation administrative du droit de propriété et d'usage du sol. Arrêtée par le préfet, elle s'impose aux propriétaires des terrains concernés et aux autorités locales lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les Servitudes d'Utilité Publique trouvent leur fondement juridique aux articles L.515-8 à L.515-12 du Code de l'Environnement.

La procédure précisant les modalités de leur mise en place est quant à elle spécifiée aux articles R.515-31-1 et suivants du même Code.

L'article L.515-12 précise que lorsqu'elle « est devenue sans objet elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département ». Cette demande doit être accompagnée « d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet. »

2. Demande de modification des servitudes

L'article 3 de l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique du 27 février 2020 fixe un usage industriel pour les parcelles concernées par l'arrêté. Il indique qu'« en cas de changement d'usage sur le site, un nouveau plan de gestion doit être réalisé afin de valider la compatibilité des milieux avec le nouvel usage prévu ».

La société SCCV Frelinghien rue du pont rouge a déposé plusieurs demandes de permis de construire ou permis d'aménager pour des usages d'habitations et ce en 2020 et en 2021. De tels usages n'étant pas autorisés au vu de l'arrêté de servitudes d'utilité publique précité, des avis négatifs ont été émis par la Dreal sur l'ensemble des dossiers.

Afin de respecter l'arrêté précité, le maire de FRELINGHIEN, par courrier du 6 janvier 2022, transmet à monsieur le préfet un dossier de demande de modification de l'arrêté de servitudes d'utilité publique du 27 février 2020.

Ce dossier est déposé conformément à l'article L.515-12 du CE.

Ce dossier contient :

- une notice de présentation ;
- un plan sur fond parcellaire faisant ressortir le périmètre des aires afférentes à chaque catégorie des servitudes ;
- un plan parcellaire des terrains et bâtiments indiquant leurs usages actuels et envisagés ;
- l'énoncé des règles envisagées (servitudes) dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties ;
- un plan de gestion pour un usage d'habitation accompagné de nouvelles recommandations/restrictions d'usage afin d'établir la compatibilité usage/état des milieux.

Les éléments transmis sont conformes à l'article R.515-31-3 du CE.

Les plans parcellaires sont contenus dans le plan de gestion ENTIME en annexe du dossier de demande.

3. Plan de gestion et évaluation du risque sanitaire

Le plan de gestion, et ses évolutions, sont ceux réalisés dans le cadre des procédures de permis d'aménager et de permis de construire. Les différentes versions du plan de gestion ont fait l'objet d'avis favorable sous réserves de l'ARS le 15 juin 2020 pour le permis d'aménager et le 26 novembre 2021 pour les permis de construire PC 059252 21 M00012/13/14. Ces avis sont par ailleurs repris en annexe de la demande de modification de l'arrêté de servitudes.

L'évaluation des risques sanitaires qui conclut le plan de gestion indique que l'analyse des risques résiduels démontre un **risque sanitaire acceptable pour un usage d'habitat sous réserve des aménagements** suivants :

- La construction de tous les bâtiments sur un vide sanitaire de 60 cm minimum ;
- Une ventilation suffisante à l'intérieur des bâtiments (avec type VMC minimum 0,5 v/h) et une validation du dimensionnement du système de ventilation par un bureau d'étude compétent ;
- Une épaisseur de dalle béton d'au moins 12 cm ;
- La mise en place de canalisations anti-perméation pour l'amenée de l'eau potable ;
- La mise en œuvre d'enrobés pour les voiries et parkings et de dalles béton pour les bâtiments sur une épaisseur d'au moins 12 cm et de haute qualité ;
- Le confinement des zones non imperméabilisées du site par :
 - une épaisseur de terre propre d'au moins 30 cm pour les espaces ,
 - la pose à minima d'un grillage avertisseur pour garder la mémoire de la contamination résiduelle, auquel il sera ajouté un géotextile.
- L'interdiction de tout usage de la nappe alluviale au droit du projet et sécuriser la mémoire de la contamination au droit du site ;
- L'interdiction de toute activité de culture ou d'élevage type poulaillers, afin d'éviter toute exposition via des denrées alimentaires autoproduites (végétaux, fruits, œufs, etc.) ;
- La réalisation d'un dossier de recollement des ouvrages comportant tous les éléments techniques et de dimensionnement attestant que les mesures mises en œuvre sont efficaces et conformes à celles préconisées dans le plan de gestion ;
- La réalisation et la validation d'une nouvelle étude de risque sanitaire en cas de changement d'usage.

Le bureau d'étude recommande également :

- Le maintien du réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines. S'il y a nécessité de déplacer un ou plusieurs ouvrages de surveillance, une autorisation préalable sera sollicitée auprès des autorités compétentes ;
- Le suivi de la qualité de la nappe alluviale afin de contrôler l'évolution de la contamination en composés volatils et vérifier la pérennité des mesures de gestion mises en œuvre. Un bilan quadriennal sera réalisé à l'issue d'une première période de surveillance de 4 ans ;
- Le maintien des accès aux ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines ;
- La surveillance de l'intégrité des différents ouvrages, des équipements de ventilation, des canalisations...
- La mesure de la qualité de l'air ambiant dans les bâtiments avant l'installation des premiers occupants.

Les avis de l'ARS référencés **U-20-277 du 15 juin 2020 et du U-20-277-2 du 18 février 2022 sur le permis d'aménager PA 059252 20 M0001, valident les conclusions du plan de gestion**, à savoir la compatibilité des milieux avec les usages futurs envisagés. Ces avis sont néanmoins émis « sous réserve de la stricte mise en œuvre des mesures de gestion et recommandations mentionnées dans le plan de gestion ENTIME 6367-006-001 / Rév. A / 31.08.2020 [et sa note complémentaire du 03/11/2021] ».

Les mesures de gestions et de surveillance doivent faire l'objet de garantie dans le temps et être inscrites, si elles ne le sont pas déjà, dans l'arrêté de servitude d'utilité publique déjà applicable sur le site. La mise à jour des mesures de gestions et surveillance de l'arrêté du 27 février 2020 permet d'autoriser le changement d'usage porté par le projet résidentiel.

4. Mise à jour des servitudes

Le dossier de demande de la mairie de Frelinghien précise les modifications qu'elle souhaite voir apportées à l'arrêté du 27 février 2020. Ces modifications viennent en complément des servitudes existantes, hormis pour la prescription concernant l'usage du site.

Elles concernent en particulier :

- la pose d'un grillage avertisseur avec un géotextile ;
- le dimensionnement du vide sanitaire (60 cm minimum) et la mise en œuvre de dalle béton haute performance de 12 cm minimum ;
- le maintien d'une ventilation suffisante à l'intérieur des bâtiments (avec système type VMC 0,5 v/h) .

5. Surveillance de la nappe

La surveillance de la qualité de la nappe phréatique est prescrite par arrêté préfectoral du 31 août 2015 à la société Flandres Investissement. Cet arrêté n'est pas modifié par le projet de modification des servitudes d'utilités publique

La mairie de Frelinghien, en tant que propriétaire d'une partie des terrains, assure elle-même une surveillance dans les mêmes conditions que celles imposées à l'ancien exploitant.

IV. Conclusion

L'arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique du 27 février 2020 prescrit dans son article 3 :

- l'usage du site, à savoir un usage industriel ;
- les limitations concernant l'utilisation de l'eau et du sous-sol.

L'article 8 de cet arrêté prévoit qu'en cas de changement d'usage ou modification des servitudes, celles-ci doivent faire l'objet d'études spécifiques complémentaires. Ces études devront démontrer la compatibilité du projet modificatif avec l'état du site et définir les mesures de gestion nécessaire.

Dans son dossier du 6 janvier 2022, la maire de Frelinghien s'appuie sur le plan de Gestion ENTIME 6367-006-002 du 3/11/2021 afin de démontrer la compatibilité du projet immobilier de la société SCCV Frelinghien avec l'état du site. Cette compatibilité est conditionnée par des mesures de gestion supplémentaires précisées dans ce même dossier.

L'ARS a émis un avis favorable sur le permis d'aménager déposés par la société SCCV Frelinghien sous couvert du respect des recommandations et mesures définies dans le plan de gestion ENTIME 6367-006-002 du 3/11/2021 et la note complémentaire au plan de gestion ENTIME 6367-006-002/revA du 03/11/2021.

Il est également important de noter que la DREAL et l'ARS restent consultés sur l'ensemble des procédures d'autorisation au titre de l'urbanisme, et que les permis de construire déposés sur les différents lots restent à instruire. La bonne mise en œuvre des servitudes par les pétitionnaires sera regardée lors de ces instructions.

Au vu des différents éléments présentés par la mairie de Frelinghien, l'inspection des installations classées propose à monsieur le préfet de modifier l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique et ce conformément à l'article L.515-12 du CE. Le projet d'arrêté modificatif est présent en annexe 1 de ce rapport.

V. Consultation sur le projet d'arrêté de servitudes

1. Conformément à l'IV de l'article R.515-31-2, nous proposons à monsieur le préfet du Nord de communiquer le projet de servitude à l'exploitant, au propriétaire du terrain et au maire des terrains objets de la servitude.

Conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L.515-12 et à l'article R.515-31-5, et considérant que les servitudes ne concernent qu'un propriétaire, monsieur le préfet du Nord a sollicité directement l'avis écrit du propriétaire des terrains (mairie de Frelinghien) et du conseil municipal de la commune de Frelinghien sur le projet d'arrêté de servitudes d'utilité publique.

Le conseil municipal, lors de sa réunion du 7 avril 2022 DEL.18/2022, a émis un avis favorable au projet d'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique.

2. L'ARS a été consulté sur le projet de servitude.

Par courriel du 12 avril 2022, l'ARS a émis des remarques sur le projet d'arrêté. Les remarques ont été reprises dans le projet d'arrêté en annexe 1 du présent rapport.

VI. Suites administratives

1. Conformément à l'article L.515-10 du code de l'environnement et aux articles L.121-2 et L.126-1 du code de l'urbanisme, l'arrêté de Servitude d'Utilité Publique devra être porté à la connaissance de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, à savoir la MEL.

Cet arrêté devra être annexé au PLU dans un délai de 3 mois (art L.126-1 du CU).

2. Conformément à l'article 36-2 du décret 55-22 du 4 janvier 1955, l'arrêté de Servitude d'Utilité Publique devra être conservé aux hypothèques. Pour ce faire nous invitons monsieur le préfet à utiliser le formulaire cerfa 3265 (ou cerfa 11196*3) et suivre la procédure explicitée en annexe II du guide de mise en œuvre des restrictions d'usage applicables aux sites et sols pollués reprise en annexe 2 du présent rapport.

ANNEXES

- ANNEXE 1 : Projet d'arrêté préfectoral de servitudes d'utilités publiques**
- ANNEXE 2 : extrait du guide de mise en œuvre des restrictions d'usage applicables aux sites et sols pollués de janvier 2011 – Annexe II**



**PRÉFET
DU NORD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfecture du Nord

Secrétariat général
Direction de la coordination
des politiques interministérielles
Bureau des installations classées
pour la protection de l'environnement
Réf : DCPI-BICPE/FVB

**Arrêté préfectoral modifiant les servitudes d'utilité publique (SUP) sur le site de
l'ancienne Teinturerie FLANDRES INVESTISSEMENT à FRELINGHIEN**

Le préfet de la région Hauts-de-France,
préfet du Nord

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 515-8 à L. 515-12, R. 515-31-1 à R. 515-31-7 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43 et L.153-60 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment l'article L. 411-2 ;

Vu le code de justice administrative et notamment l'article R. 421-1 ;

Vu le décret n° 2016-1265 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Hauts-de-France ;

Vu le décret du 30 juin 2021 portant nomination du préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord, M. Georges-François LECLERC ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 février 2020 instituant des servitudes d'utilité publique sur le site de la Teinturerie FLANDRES INVESTISSEMENT à FRELINGHIEN ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2021 portant délégation de signature à Mme Amélie PUCCINELLI, en qualité de secrétaire générale adjointe de la préfecture du Nord ;

Vu la demande présentée le 6 janvier 2022 par Madame Fin, maire de FRELINGHIEN, en vue de modifier l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique sur les parcelles de l'ancienne teinturerie Flandres Investissement située au 18 rue du Pont Rouge à Frelinghien et le dossier de demande référencé Entime 7278-006-001/revB du 3 janvier 2022 ;

Vu le plan de gestion à usage d'habitation Réf. Entime 6367-006-001 / Rév. A / 31.08.2020 et sa note complémentaire Réf. Entime 6367-006-002 / Rév. A / 03.11.2021 ;

Vu les avis de l'ARS référencé U-20-277 du 15 juin 2020 et du U-20-277-2 du 18 février 2022 sur le permis d'aménager PA 059252 20 M0001 ;

Vu l'avis de la DREAL du 21 février 2022 sur le permis d'aménager PA 059252 20 M0001 ;

Vu le rapport du 24 février 2022 de l'inspection des installations classées ;

Vu le projet d'arrêté transmis le 25 mars 2022 à la mairie de FRELINGHIEN, propriétaire des terrains ;

Vu l'avis du conseil municipal de la commune de FRELINGHIEN en date du 7 avril 2022 favorable à l'unanimité aux prescriptions du projet d'arrêté ;

Vu les observations émises par la mairie de FRELINGHIEN dans son courrier du 8 avril 2022 ;

Vu l'avis de l'ARS du 14 avril 2022 ;

Vu le rapport du [avril 2022] de l'inspection des installations classées ;

Vu l'avis émis par le CODERST du Nord lors de la séance du XX ;

Considérant ce qui suit :

1. l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique du 27 février 2020 limite dans son article 3 l'usage du site de l'ancienne teinturerie Flandres Investissement à un usage industriel ;
2. l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique du 27 février 2020 prévoit qu'un autre usage soit permis si un plan de gestion démontre la compatibilité de l'usage avec l'état des sols
3. l'analyse des risques résiduels (ARR) du plan de gestion réalisé la société ENTIME en 2021 démontre que le risque sanitaire est acceptable pour un usage habitat sous réserve de la mise en place des aménagements prévus dans le plan de gestion ;
4. les restrictions prévues par l'article 3 de l'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique précitée doivent être complétées afin de garantir la compatibilité du site avec l'usage d'habitation ;
5. les modifications du découpage parcellaires actée par le PLUi de la MEL en vigueur,
6. les servitudes ne concernent que l'emprise du site, et le nombre de propriétaire est restreint (un), ce qui permet de substituer la procédure de consultation des propriétaires, conformément à l'article L.515-12 du code de l'environnement, à l'enquête publique prévue à l'article L.515-9 du même code ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Nord,

ARRÊTE

ARTICLE 1 – BÉNÉFICIAIRE ET PORTÉE

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les sols et les eaux souterraines du périmètre défini en annexe 1 du présent arrêté correspondant à l'ancienne teinturerie exploitée par la société FLANDRES INVESTISSEMENTS à FRELINGHIEN.

Les parcelles concernées par ces servitudes sont précisées à l'article 3 du présent arrêté. Les servitudes couvrent l'ensemble de ces parcelles.

ARTICLE 2 - MODIFICATIONS ET COMPLÉMENTS APPORTÉS AUX PRESCRIPTIONS DES ACTES ANTÉRIEURS

Les prescriptions suivantes sont modifiées par le présent arrêté :

Références des arrêtés préfectoraux antérieurs	Références des articles dont les prescriptions sont supprimées	Références des articles correspondants du présent arrêté Nature des modifications (suppression, modification, ajout de prescriptions)
Arrêté préfectoral du 27 février 2020	Article 2	Article 3. Mise à jour des références cadastrales
	Article 3	Article 4 : Modification de l'usage et mise à jour des servitudes pour la prise en compte du nouvel usage

	Articles 4 à 9	Articles 5 à 10 : supprime et remplace
--	----------------	--

ARTICLE 3 - PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES

Les servitudes instituées par le présent arrêté concernent les parcelles cadastrales suivantes :

COMMUNE	RÉFÉRENCE CADASTRALE	SURFACE en m ²	PROPRIETAIRE
FRELINGHIEN	A 2956	496	Mairie de Frelinghien
FRELINGHIEN	A 2953	912	Mairie de Frelinghien
FRELINGHIEN	A 2957	214	Mairie de Frelinghien
FRELINGHIEN	A 2952	683	Mairie de Frelinghien
FRELINGHIEN	A 2016*	A3286	28563
		A3285	248
		A3284	592
FRELINGHIEN	A 2951	1 493	Mairie de Frelinghien

* ancienne référence cadastrale

Le plan cadastral est présent en Annexe 1 de l'arrêté.

ARTICLE 4 - NATURE DES SERVITUDES

Article 4.1 Usages autorisés

Les occupations et utilisations du sol et du sous-sol à usage industriel sont étendus à l'usage d'habitat et commercial, hors usage sensible. En cas de changement ou modification des usages sur le site, un nouveau plan de gestion devra obligatoirement être réalisé afin de valider la compatibilité de la qualité des milieux avec le nouvel usage prévu.

L'occupation des sols pour un usage de type sensible est strictement interdit.

Le plan masse de la parcelle A3286 est précisé en annexe 2 du présent arrêté.

Article 4.2 - Utilisation des eaux, du sol et du sous-sol

Sont interdits :

- la réalisation de jardins potagers, de poulaillers, de toute plantation d'arbres fruitiers ou de baies et de manière générale, toute pratique culturale destinée à la consommation humaine ou animale ;
- la réalisation de sous-sol, hors macro lot 4 comme identifié en annexe 2 ;
- toute utilisation de l'eau de la nappe au droit des parcelles ;
- la réalisation de forage de puits pour un usage alimentaire et pour l'irrigation de cultures ;
- le déplacement et l'obstruction des piézomètres sauf accord de l'Inspection des Installations Classées.

Sont obligatoires :

- le recouvrement des zones non imperméabilisées du site (jardin, coulée verte, ...) par 30 cm de terre végétale au minimum (hauteur de terre une fois tassée) et pose d'un grillage avertisseur doublé d'un géo textile ;
- la mise en place d'enrobé pour les voiries et parking ;
- une dalle béton de haute performance d'une hauteur de dalle de 12 cm minimum pour les bâtiments ;
- la mise en place de vides sanitaires au niveau des bâtiments (60 cm minimum) ;
- le maintien d'une ventilation suffisante à l'intérieur des bâtiments (avec système de type VMC minimum 0,5 v/h) ;
- l'utilisation de canalisations anti-perméations pour l'amenée de l'eau potable ;

- la prise en compte des mesures de gestion spécifiques au macro lot 4 pour la prise en compte des parkings en sous sol.

La bonne mise en œuvre des servitudes lors de travaux est attestée par la réalisation d'un dossier de recollement des ouvrages comportant tous les éléments techniques et de dimensionnement attestant que les mesures mises en œuvre sont efficaces et conformes. Ce dossier comprendra notamment la mesure de la qualité de l'air ambiant dans les bâtiments avant l'installation des premiers occupants. Ces éléments sont annexés aux actes de ventes successifs.

Article 4.3 - Hygiène et sécurité

La réalisation de travaux d'affouillement au-delà de la couche de couverture n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et occupants des parcelles au cours des travaux.

ARTICLE 5 - SURVEILLANCE DES EAUX SOUTERRAINES – PIÉZOMÈTRES

Les propriétaires des parcelles visées à l'article 3 laissent libre accès à toute personne mandatée pour exercer les travaux de surveillance et d'entretien prescrits par arrêtés préfectoraux. Il pourra s'agir d'un accès au moyen d'engins motorisés s'avérant nécessaires à la réalisation de travaux de réfection ou maintenance spécifiques.

Ces mêmes propriétaires ne peuvent, dans un rayon minimal de 5 mètres autour des piézomètres repérés sur le plan annexé au présent arrêté, constituer des dépôts de produits ou matériaux pouvant gêner l'accès aux piézomètres ou impacter la qualité de l'eau au droit de ces dispositifs et rendre ainsi les contrôles inexploitable.

Ils veillent à ne pas réaliser d'opérations qui pourraient nuire au bon état de conservation de ces ouvrages.

ARTICLE 6 - TRANSMISSIONS DE LA SERVITUDE

Si des tiers louent le site ou y exercent une quelconque activité, le propriétaire est tenu de notifier ces servitudes aux dits tiers successifs en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie des parcelles visées par le présent arrêté, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées par le présent arrêté, en obligeant ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

Le propriétaire du site doit garder en mémoire l'historique du site et notamment l'ensemble des études et analyses qui ont été réalisées sur l'état du sol et de la nappe et respecter les prescriptions particulières d'utilisation des sols et du sous-sol.

Les documents relatifs au dossier de cessation d'activité, à l'état des sols et à la stratégie de réhabilitation du site ainsi que l'analyse des risques sont annexés aux actes de vente successifs. Ces actes de vente doivent faire l'objet d'une publicité foncière.

ARTICLE 7 - TRANSCRIPTION

En vertu des dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'Environnement, des articles L.151-43 et L.153-60 du Code de l'Urbanisme et de l'article 36-2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes devront être annexées aux documents d'urbanisme et publiées à la Conservation des Hypothèques.

ARTICLE 8 - DROIT À L'INDEMNISATION

Si l'institution des servitudes précitées entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnisation au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit, des parcelles visées à l'article 3. Les modalités d'indemnisation sont celles prévues par l'article L.515-11 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 9 - MODIFICATION DES SERVITUDES

Tout autre projet concernant l'usage, l'aménagement du site, l'utilisation des sols ou des eaux souterraines, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable

d'études techniques justifiant de l'absence de risque inacceptable pour les intérêts visés à l'article L 511-1 et L 211-1 du code de l'environnement. Ces études précisent si des mesures de gestion et de surveillance additionnelles sont nécessaires ainsi que de nouvelles recommandations, restrictions d'usage. Ces études sont à la charge du porteur du projet et doivent être conduites selon l'état de l'art et la réglementation en vigueur. Ces éléments sont transmis au Préfet pour justifier du respect de l'arrêté préfectoral de servitudes en vigueur.

ARTICLE 10 - LEVÉE DES SERVITUDES

Ces servitudes ne pourront être levées que par suite de la suppression totale des causes les ayant rendues nécessaires et après avis du Préfet du Nord.

ARTICLE 11 – SANCTIONS

Faute de se conformer aux dispositions du présent arrêté, il pourra être fait application, indépendamment des sanctions pénales encourues, des sanctions administratives prévues par les dispositions du code de l'environnement.

ARTICLE 12 – VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification en application de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration :

- recours gracieux, adressé au préfet du Nord, préfet de la région Hauts-de-France – 12, rue Jean sans Peur – CS 20003 – 59039 LILLE Cedex ;

- et/ou recours hiérarchique, adressé à la ministre de la transition écologique – Grande Arche de La Défense 92055 LA DEFENSE Cedex.

En outre et en application du code de l'environnement, l'arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction. Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, il peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois suivant le rejet d'un recours gracieux ou hiérarchique issu de la notification d'une décision expresse ou par la formation d'une décision implicite née d'un silence de deux mois gardé par l'administration.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prolongé de deux mois.

Le tribunal administratif peut être saisi par courrier à l'adresse : 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, CS 62039, 59014 LILLE Cedex) ou par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.

ARTICLE 13 – NOTIFICATION ET PUBLICITÉ

Le secrétaire général de la préfecture du Nord est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au propriétaire et dont copie sera adressée aux :

- au maire de la commune de FRELINGHIEN (59 236) ainsi qu'au propriétaire concerné ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- au président de la Métropole Européenne de Lille.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de FRELINGHIEN pendant au moins un mois.

En vue de l'information des tiers :

- un exemplaire du présent arrêté sera déposé en mairie de FRELINGHIEN et pourra y être consulté ; un extrait de l'arrêté énumérant notamment les prescriptions auxquelles les installations sont soumises sera affiché en mairie pendant une durée minimum d'un mois ; procès-verbal de l'accomplissement de ces formalités sera dressé par les soins du maire,

- l'arrêté sera publié sur le site internet des services de l'État dans le Nord (<http://nord.gouv.fr/icpe-industries-aps-2022>) pendant une durée minimale de quatre mois.
- l'arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du Nord et fera l'objet d'une publicité foncière à la charge de l'exploitant.

Fait à Lille, le

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale adjointe

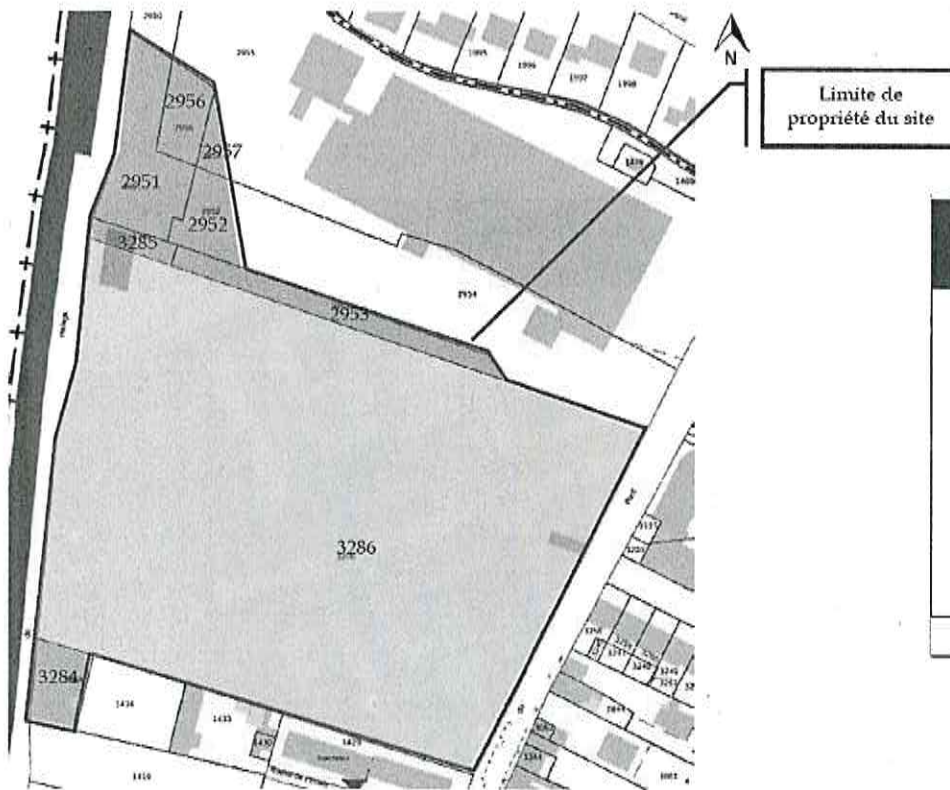
Amélie PUCCINELLI

Annexes :

- Plan cadastral du site,
- Définition et plan des usages de la parcelle A3286

PROJET

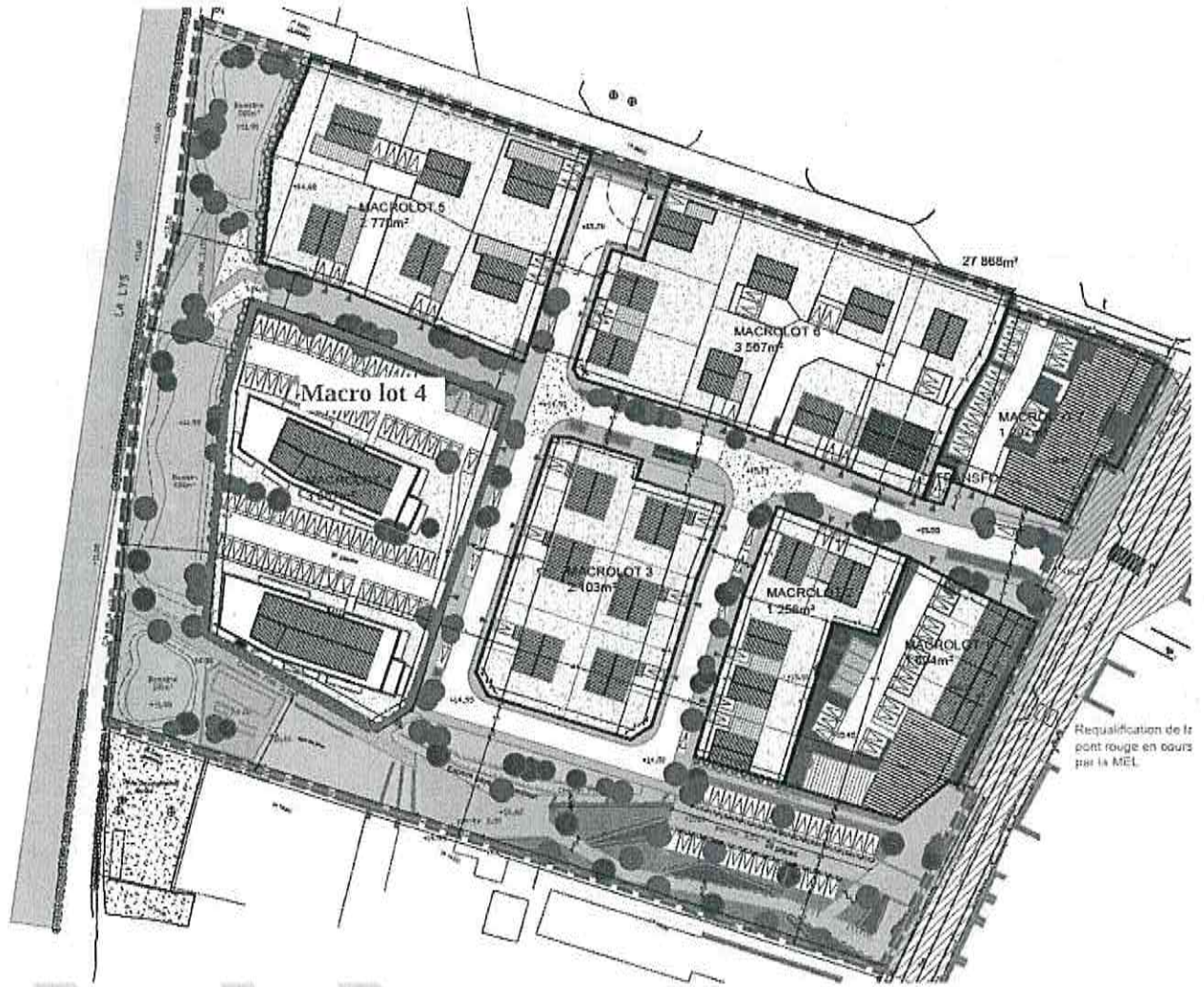
ANNEXE 1 : Plan cadastral du site



Section cadastrale	Parcelle cadastrale	Superficie (m ²)
A	2956	496
	2953	912
	2957	214
	2952	683
	3286	28 563
	3285	248
	3284	592
	2951	1 493
Total		31 708

ANNEXE 2 : PLAN MASSE

Parcelle A3286



RAPPORT

Direction Générale de la
Prévention des Risques

Bureau du Sol et Sous-
Sol

Janvier 2011

Guide de mise en œuvre des restrictions d'usage applicables aux sites et sols pollués

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, du Développement durable,
des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

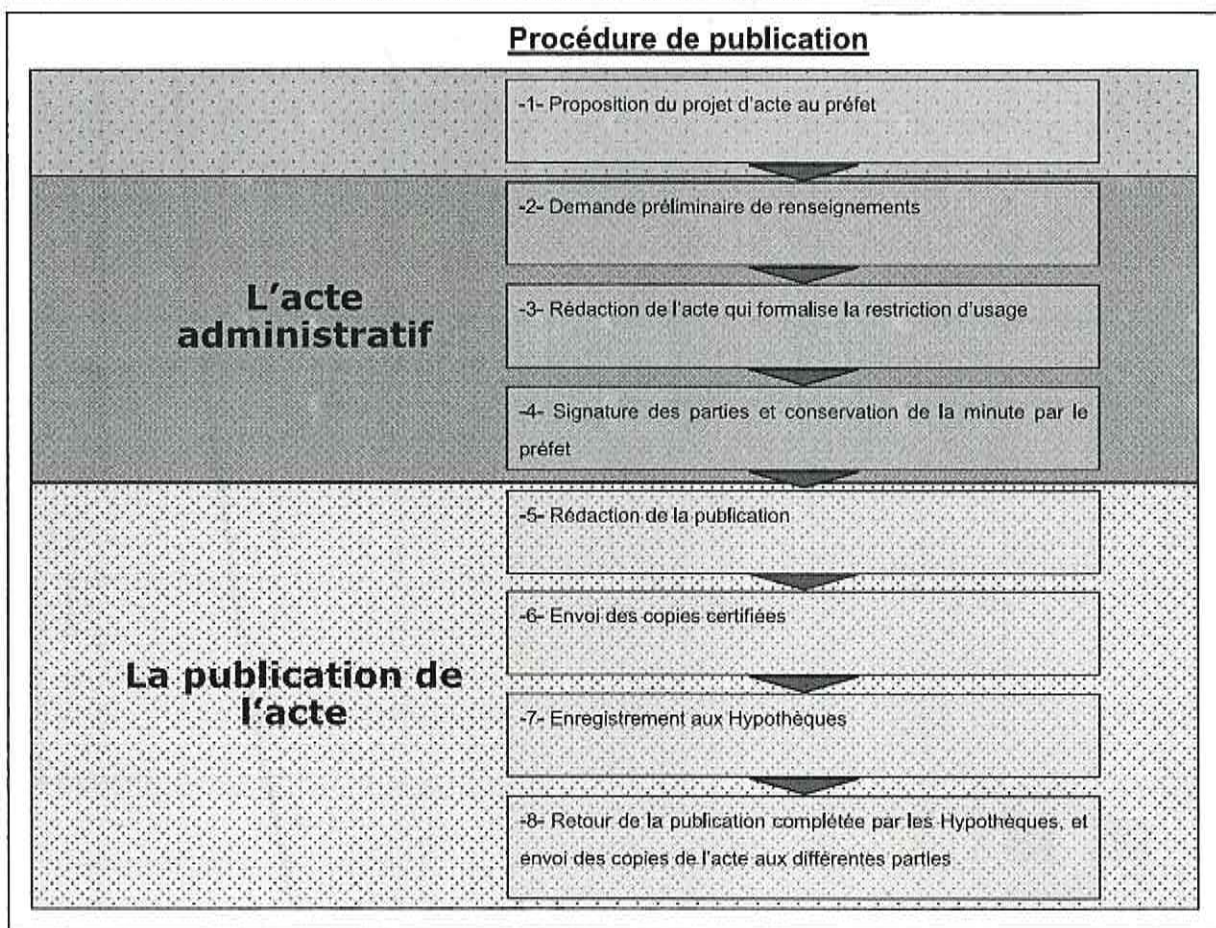
Annexe II : Aide à la publication aux Hypothèques

1- Préambule

La publication au fichier immobilier est effectuée pour l'information des usagers, par application du 2° de l'article 36 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié et de l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié.

La présente annexe est une aide à la publication aux Hypothèques des actes administratifs instituant des restrictions d'usage des sols. **Cette publication est en règle générale réalisée par un notaire, mandaté par le responsable du site.** Il peut arriver dans certain cas qu'il n'y ait pas de notaire mis à disposition de l'administration (exploitant défaillant, liquidation impécunieuse). Dans de pareils cas il revient à l'administration de procéder elle-même à la demande de publication des actes. **Cette annexe ne concerne donc pas les restrictions d'usage instituées contractuellement entre parties privées, les servitudes de droit privé ou tout autre type de restrictions d'usage pour lesquelles le notaire assure déjà les travaux de transcription et d'enregistrement auprès des services compétents.**

Sur le plan juridique, il est rappelé qu'en tant que représentant de l'Etat, le préfet peut rédiger, authentifier et publier les actes passés devant lui, au même titre qu'un notaire. Ces opérations sont conduites par les services préfectoraux.



2- La demande préliminaire de renseignements

Présentation

En préalable à la rédaction de l'acte, le préfet doit s'assurer de réunir un ensemble d'informations nécessaires pour désigner avec exactitude les entités visées par la restriction d'usage (identification précise d'une personne ou situation juridique d'un immeuble).

Ces renseignements apparaissent obligatoirement dans l'acte qui sera publié, et ne doivent, à ce titre, souffrir d'aucune sorte de contestation. Cette étape permet donc :

- de vérifier les propriétaires et/ou les parcelles visées par la procédure (remarque : le terrain visé par la restriction d'usage peut comporter plusieurs parcelles sur plusieurs communes) ;
- d'obtenir les références de l'acte d'acquisition de la parcelle (également appelée référence de la formalité de publicité donnée au titre de propriété des titulaires des droits).

Cette demande de renseignements se fait à l'aide du formulaire 3233 qui est à retirer auprès du service chargé de la conservation des Hypothèques. ***Il doit être rempli à la machine à écrire ou à l'ordinateur, être daté et signé par le demandeur (cadre « Identification et signature du demandeur »).***

L'opération est gratuite lorsque la demande émane d'un service de l'Etat, sous réserve de faire figurer au-dessus du cadre « Identification et signature du demandeur » la mention « A TITRE ADMINISTRATIF ».

Accès au document sur Internet

Une version pouvant être complétée par ordinateur peut être téléchargée sur le site <http://www.impots.gouv.fr/> :

Espace documentation, rechercher un formulaire

Une fois la page ouverte, recherchez le formulaire en saisissant « 3233 » dans le champ « Numéro d'imprimé ». Choisissez la version « 3233 PDF remplissable ».

Renseignements pratiques pour compléter les cadres « désignation des personnes » et « désignation des immeubles »

La demande de renseignements déposée à l'aide du formulaire précité doit énoncer :

- pour **les personnes physiques** : le nom, les prénoms dans l'ordre de l'état civil et les dates et lieux de naissance ;
- pour **les personnes morales** : la dénomination et le numéro d'immatriculation au registre du commerce des sociétés commerciales (n° SIREN) ainsi que la forme juridique (ex. : SA, SARL, SNC, SCI, ...) et le siège social des sociétés ;

- une réquisition se rapportant à un **immeuble déterminé** (immeuble, parcelle, copropriété) doit comporter la commune, la section et le numéro du plan cadastral. Cette désignation est complétée par l'indication :
 - de la rue et du numéro si l'immeuble est situé dans la partie agglomérée d'une commune de plus de 10 000 habitants ;
 - du numéro de lot, s'il s'agit d'une fraction d'immeuble. Ce numéro est complété éventuellement d'un numéro de « lot-volume » s'il s'agit d'une copropriété insérée dans une partie en volume.

La demande doit être établie avec beaucoup d'attention car elle conditionne la réussite de l'interrogation du fichier immobilier. Le conservateur des Hypothèques est tenu de se conformer strictement aux paramètres énoncés pour le traitement de la demande (principe de la conformité absolue).

3- Rédaction et archivage de l'acte original

Sur la base du projet d'acte proposé par les services de l'inspection, complété par les renseignements recueillis auprès du service chargé de la conservation des Hypothèques, les services préfectoraux peuvent procéder à la rédaction de l'acte définitif.

Le document destiné à être publié doit comprendre :

- **la désignation des personnes :**
 - pour les personnes physiques : nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et le nom du conjoint ;
 - pour les personnes morales : dénomination, forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et de leurs établissements) et la **certification de l'identité des parties**, en application des articles 5 et 6 du 4 janvier 1955 ;
- **la désignation de l'immeuble concerné** par la restriction d'usage (nature, situation, contenance et désignation cadastrale avec section, numéro de plan et lieudit) conformément à l'article 7 du même décret ;
- l'origine du titre de propriété, c'est à dire **les références à la formalité de publicité foncière données au titre de propriété du ou des titulaires du droit** (articles 32, 33, 35 et 36 du décret du 14 octobre 1955) ;
- l'acte qui formalise la restriction d'usage (sous forme de convention de restrictions d'usage ou d'arrêté préfectoral instaurant des servitudes d'utilité publique) ;
- la valeur de la restriction d'usage et le salaire du conservateur des Hypothèques ;
- la signature des parties.

La restriction d'usage peut être rédigée sous la forme d'un arrêté (SUP) ou d'un document administratif (RUCPE). **Toutefois, pour plus de facilité, nous conseillons que l'original de l'acte prenne déjà en compte certaines obligations de forme exigées pour la publication de l'acte à la conservation des Hypothèques (pour cela, se reporter à la partie 4).**