PRÉFET
DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

Arrêté préfectoral instaurant des servitudes d'utilité publique
Société ROBERT BOSCH FRANCE
Commune de Beauvais

LE PRÉFET DE L'OISE
Chevalier de l'ordre national du Mérite
Officier des Arts et des Lettres

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 515-8 à L. 515-12 et R. 515-31-1 à R. 515-31-7, concernant les dispositions applicables aux installations susceptibles de donner lieu à servitudes d'utilité publiques ;

Vu le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de Monsieur Jean-Marie CAILLAUD en qualité de Préfet de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2024 portant délégation de signature à M. Frédéric BOVET, Secrétaire général de la préfecture de l'Oise ;

Vu l'exploitation d'une usine de fabrication de maîtres-cylindres, installation soumise à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sise 82-84 rue du Pont d'Arcole à BEAUVAIS, par la société ROBERT BOSCH FRANCE ;

Vu la visite d'inspection du 6 décembre 2023 valant procès-verbal de récolement des travaux de réhabilitation au sens de l'article R. 512-39-3 du Code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique pour ce site, transmis par la société ROBERT BOSCH FRANCE au service instructeur de la préfecture de l'Oise, par mail du 10 juillet 2024 ;

Vu la consultation des propriétaires ;

Vu la communication du projet d'arrêté préfectoral instituant les présentes servitudes au maire de Beauvais et à la société T.A.S. IMMO propriétaire des parcelles n^{os} 348 et 419 de la section V, du 22 novembre 2024 ;

Vu le rapport et les propositions de l'inspection des installations classées du 25 juillet 2024 ;

Vu le courrier adressé à la société T.A.S. IMMO le 14 mars 2025, dans le cadre de la procédure de consultation écrite ;

Vu l'absence d'observations émises par l'exploitant lors de cette consultation ;

Considérant que la société ROBERT BOSCH FRANCE a exploité une usine de production de composants pour systèmes de freinage, sur la commune de Beauvais, parcelles cadastrales section V 348 et V 419 ;

Considérant que l'exploitant a cessé définitivement ses activités sur le site le 30 mars 2010 ;

Considérant que la société T.A.S. IMMO est, à ce jour, propriétaire du site ;

Considérant que des travaux de réhabilitation du site ont été menés ;

Considérant que des pollutions résiduelles subsistent dans les sols après ces travaux de réhabilitation avec la présence d'hydrocarbures, de Composés Organo-Halogénés Volatils et d'Éléments Traces Métalliques dans le sous-sol ;

Considérant que la doctrine nationale en termes de gestion des sites et sols pollués du 8 février 2007, et mise à jour par une note du 19 avril 2017, a été mise en œuvre ;

Considérant que les pollutions résiduelles actuellement présentes sur le site sont compatibles avec un usage industriel, sous réserve d'aménagements adéquats ;

Considérant ainsi qu'il est nécessaire de limiter les usages sur le site et de subordonner les autorisations de construire aux respects de prescriptions techniques par l'instauration de servitudes d'utilité publique sur l'ancien site exploité par la société ROBERT BOSCH FRANCE, actuellement propriété de la société T.A.S IMMO sise 1 bis rue Charles Tellier à Beauvais, en application de l'article L. 515-12 du Code de l'environnement ;

Sur proposition du Secrétaire général de la préfecture de l'Oise,

ARRÊTE

Article 1er :

Des servitudes d'utilité publique sont instaurées sur les parcelles cadastrales de la commune de Beauvais section V 348, V 419, V 420, V 423, V 446, V 447, V 448, V 464, V 478, V 752, V 753 et V 754, lesquelles sont représentées sur le plan en **annexe n°1**.

L'intégralité de l'article 2 s'applique aux parcelles cadastrales V 348 et V 419.

Les parcelles cadastrales V 420, V 423, V 446, V 447, V 448, V 464, V 478, V 479, V 480, V 752, V 753 et V 754 ne sont concernées que par l'article 2, prescription n°4.

Article 2 :

Prescription n° 1 : Usage autorisé
Les terrains au droit des parcelles concernées ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage industriel de même type que la dernière période d'activité.

Prescription n° 2 : Généralités et modifications des aménagements ou des usages
Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, tout projet de changement d'usage, d'aménagement du site, ou d'utilisation des eaux souterraines par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable d'études techniques garantissant l'absence de risque inacceptable pour la santé et l'environnement.
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.
Les présentes restrictions d'usage, ainsi que tous les éléments qu'elles comportent, ne peuvent être levées que par suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires, ou par suite d'études techniques particulières, après avis des services administratifs compétents.

Prescription n° 3 : Utilisation des eaux souterraines
En l'état actuel, l'utilisation des eaux souterraines est interdite au droit du site. Tout projet d'utilisation des eaux souterraines devra faire l'objet d'une étude complémentaire (conforme aux dispositions réglementaires et normatives du moment) destinée à s'assurer que le risque pour la santé des nouveaux usagers concernés est acceptable et devra recevoir l'accord préalable des autorités compétentes.

Prescription n° 4 : Maintien du dispositif de suivi de la qualité des milieux
La pérennité du dispositif de suivi de la qualité des milieux devra être assurée, notamment par des ouvrages hydrauliques pour le contrôle de la qualité des eaux souterraines. En cas de dégradation, il devra être procédé à leur réfection afin de garantir leur opérabilité dans le temps. Leur accès devra être préservé pour les opérateurs en charge de la réalisation du suivi (possibilité d'accès physique aux ouvrages et autorisation d'accès aux opérateurs). Une carte des ouvrages à conserver pour le suivi post dépollution des eaux souterraines est présentée en **annexe n°2**.

Prescription n° 5 : Cultures de végétaux
La culture en pleine terre ou utilisant les sols en place du site de végétaux à usage comestible est interdite. Cela inclut les jardins potagers, les arbres fruitiers et les végétaux de production d'aliments pour bétails.
Les végétaux d'ornement non comestibles et les espaces verts sont autorisés.

Prescription n° 6 : Précautions pour les tiers intervenant sur les parcelles
Lors de tous travaux d'affouillement ou d'excavation de sols, la prise en compte et la mise en œuvre de mesures adéquates d'hygiène et de sécurité devront être assurées pour les travailleurs (information des travailleurs et protection par le port d'Équipements de Protection Individuelle adaptés, etc.), pour la prévention et la surveillance des émanations potentielles de poussières et gaz.

Prescription n° 7 : Devoir d'information envers les constructeurs
En cas de travaux impliquant la création de structures enterrées, le constructeur devra être informé de l'état résiduel du sous-sol.

Prescription n° 8 : Gestion des matériaux excavés, recommandations constructives
Dans le cadre d'éventuels travaux en sous-sol, les matériaux excavés devront faire l'objet de mesures de gestion adaptées : caractérisation des matériaux avant évacuation hors site vers des filières adaptées (analyses conformes à la réglementation en vigueur) et/ou réutilisation sur site (sous réserve de justifier de leur compatibilité sanitaire avec l'usage défini à la prescription n°2). L'ensemble des éléments relatifs à cette gestion de matériaux (résultats analytiques, justificatifs des éliminations hors site, description des conditions de réutilisation sur site, etc.) devra être conservé et tenu à la disposition des autorités compétentes.

Plusieurs mesures constructives devront être respectées :

- Absence de sous-sols aménagés. La réalisation d'un vide-sanitaire reste possible et constitue une mesure efficace pour couper la voie de transfert des pollutions depuis le sous-sol vers l'intérieur des bâtiments ;
- Les canalisations d'alimentation en eau potable devront être isolées des sols demeurés en place par des sablons propres entourant les canalisations et/ou pose de canalisations anti-perméation ;
- Les dalles de plancher doivent faire une épaisseur minimale de 20 cm et doivent être maintenues en bon état.

Prescription 9 : Contraintes d'aménagement au droit de la Barrière Perméable Réactive (BPR)
La zone concernée par ces restrictions est représentée en jaune sur l'**annexe n°3**.

- Assurer l'accès à la BPR (Barrière Perméable Réactive) pour sa maintenance et interdiction de construction dans un périmètre de 2 mètres autour de la barrière et de 5 mètres autour des portes où sera maintenu un accès carrossable ;
- Il est interdit de rouler avec un véhicule sur les portes de la BPR ;
- Le propriétaire devra s'assurer que toute intervention à proximité de la BPR et des portes ne remet pas en cause l'intégrité de l'ouvrage. L'aménagement possible au-dessus de la BPR pourra être uniquement une création d'espaces verts. Aucune construction n'est autorisée.

Prescription 10 : Contraintes d'aménagement au droit de la zone des surnageants en hydrocarbures
La zone concernée par ces restrictions est représentée en **annexe n° 4**, elle correspond aux zones en orange, vert et bleu.

- Interdiction de travaux en sous-sol, de construction de bâtiments ;
- Interdiction de circulation de véhicules et d'engins lourds d'un poids supérieur à 1,5 tonne. Ces zones pourront être destinées à des aménagements légers type espace vert et circulations douces (piétons, vélos et EDP) ;
- Mise en place d'une couche de terre végétale propre d'au moins 30 cm (avec grillage avertisseur), ou de toute autre couverture minérale (asphalte, béton...) avec maintenance de ces couvertures ;
- Mesures d'hygiène et de sécurité (HSE) sur les chantiers d'aménagement, même en cas d'aménagement léger, pour les opérateurs et le voisinage (gestion des émanations de gaz, poussières, gestion des eaux et des terres excavées, respect des valeurs limites pour l'air ambiant et les eaux rejetées, séparation et signalisation de chantier, etc.). Assurer l'élimination des terres (le cas échéant) vers les filières d'élimination selon la réglementation en vigueur (ISDI, ISDND, ISDD...) ;
- Indiquer les pollutions restantes après chantier de dépollution et d'aménagement, ainsi que la gestion associée, dans un mémoire de la pollution résiduelle ;
- Pour tout changement d'usage ou d'aménagement, une nouvelle Analyse des Risques sanitaires Résiduels est réalisée pour assurer la conformité et la pérennité des projets d'aménagement.

Article 3 :

Si les parcelles considérées font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, etc), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire informe les occupants des précautions et restrictions d'usage dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

Le propriétaire, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée, dénonce au nouvel ayant-droit les précautions et restrictions d'usage dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

Article 4 :

Si l'institution des servitudes énoncées aux articles 1 et 2 du présent arrêté entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits directs, ou de leurs ayants droit. Les modalités d'indemnisation sont celles prévues par l'article L. 515-11 du Code de l'environnement.

Article 5 :

Les servitudes établies par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauvais, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

Article 6 :

Les servitudes établies par le présent arrêté sont publiées, en vue de l'information des tiers, au recueil des actes administratifs des services de l'État dans le département et font l'objet d'une mention dans deux journaux locaux, au frais et à la charge de l'exploitant.

Article 7 :

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Beauvais, à la société ROBERT BOSCH FRANCE en sa qualité d'ancien exploitant, aux propriétaires des parcelles concernées, et à la société T.A.S. IMMO, propriétaire du site.

Ce dernier le notifie à chaque propriétaire intéressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Au cas où la résidence du propriétaire est inconnue, la notification de l'acte est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve la propriété.

L'arrêté préfectoral est affiché à la mairie de la commune de Beauvais pendant quinze jours au moins et fait l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de l'État dans le département ainsi que d'une mention dans deux journaux locaux.

Les frais afférents sont à la charge du bénéficiaire des servitudes.

Article 8 :

La présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction.

Elle peut être déférée au Tribunal administratif d'Amiens, 14 rue Lemerchier, 80000 Amiens, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Le Tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

Lorsque l'institution des servitudes prévues à l'article L. 515-8 du Code de l'environnement entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision instituant la servitude. À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

Article 9 :

Le secrétaire général de la préfecture de l'Oise, le maire de Beauvais, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Hauts-de-France et l'inspecteur de l'environnement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

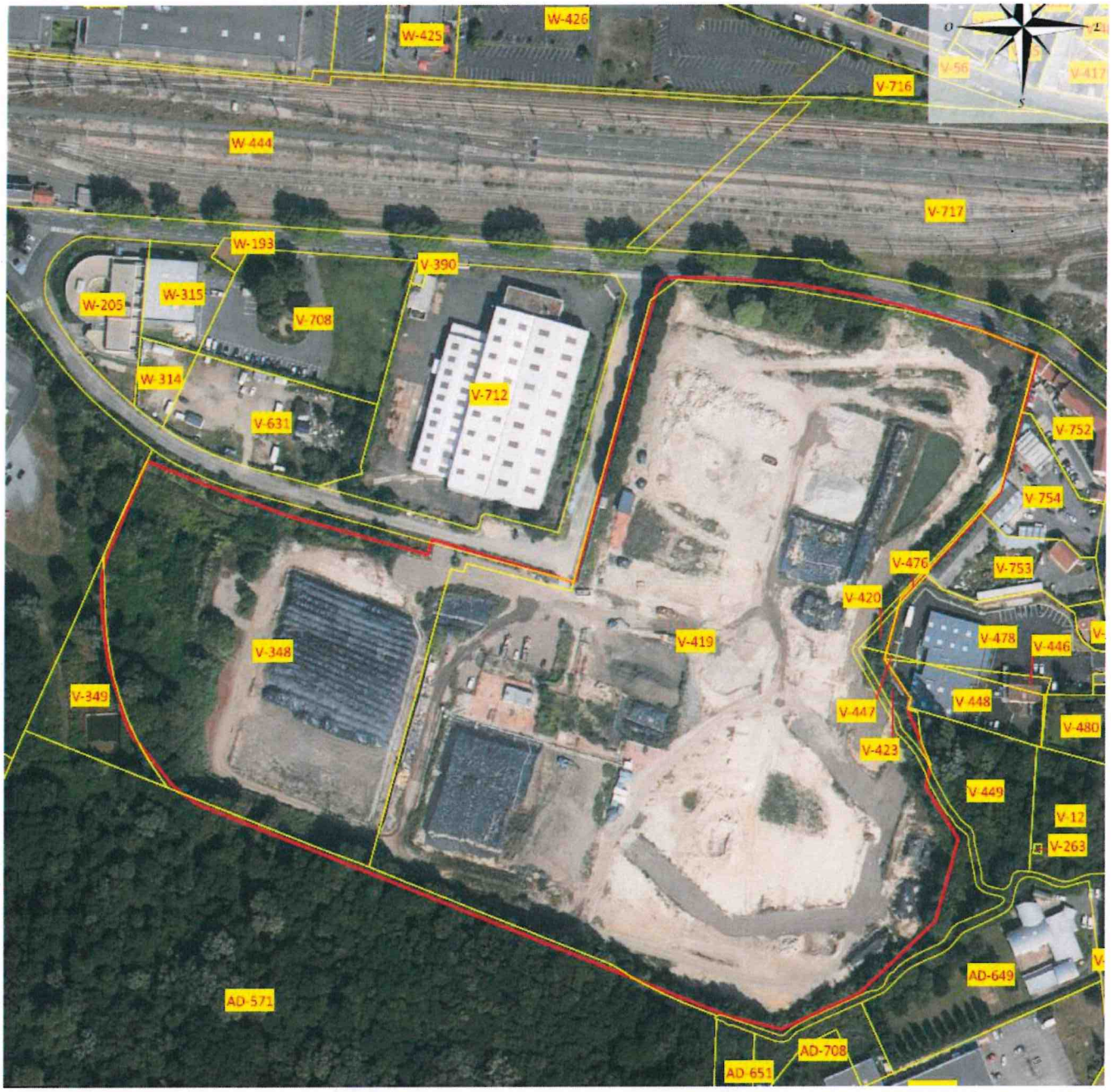
Fait à Beauvais, le 26 JUIN 2025

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général

Frédéric BOVET

Destinataires :
Société T.A.S. IMMO
Société ROBERT BOSCH FRANCE
Les propriétaires des parcelles concernées
Le maire de la commune de Beauvais
Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Hauts-de-France

ANNEXE 1 – PLAN CADASTRAL DE LA ZONE FAISANT L'OBJET DE LA SERVITUDE

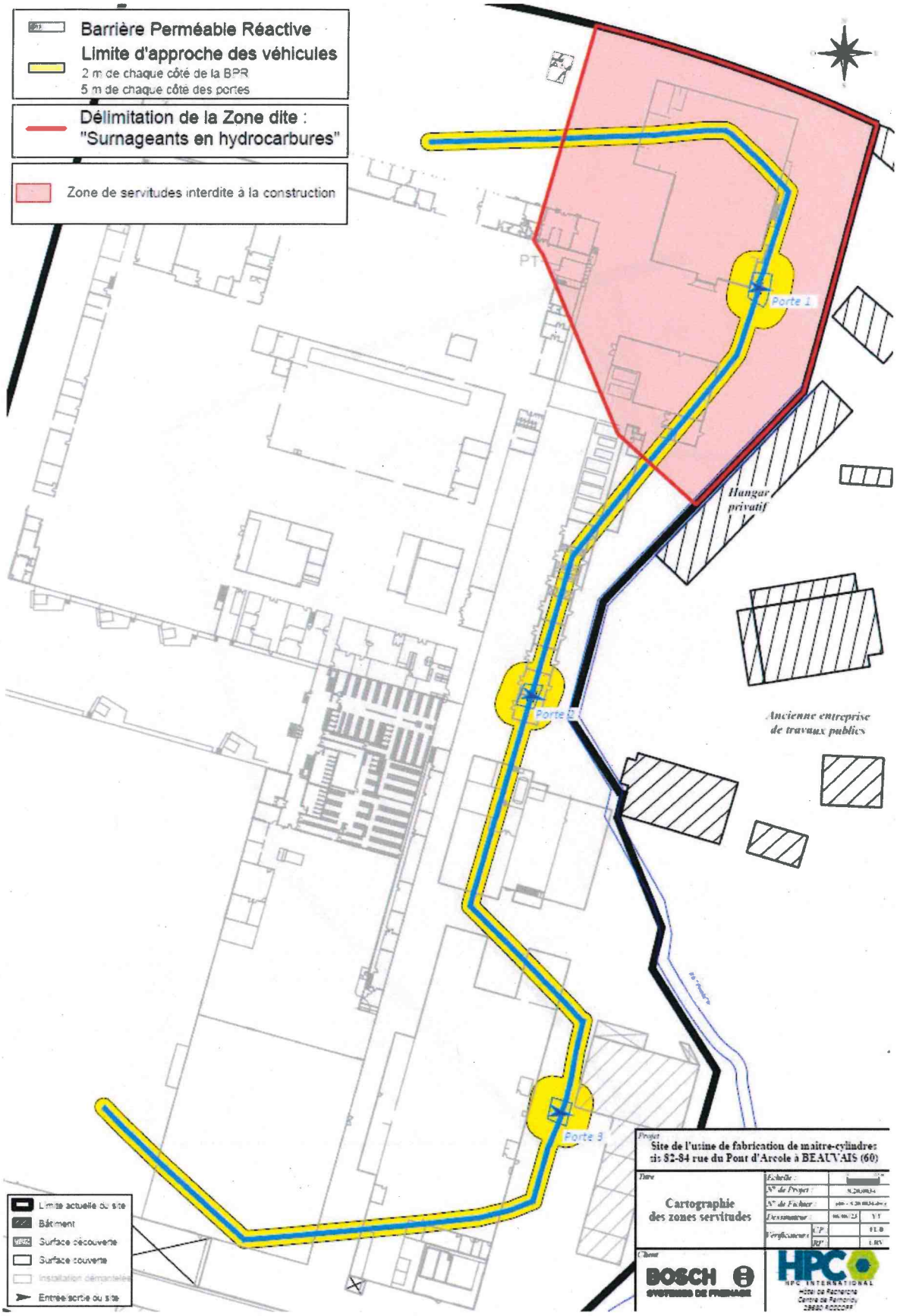


ANNEXE 2 – PLAN DES OUVRAGES HYDRAULIQUES À CONSERVER POUR LE SUIVI POST DÉPOLLUTION DES EAUX SOUTERRAINES

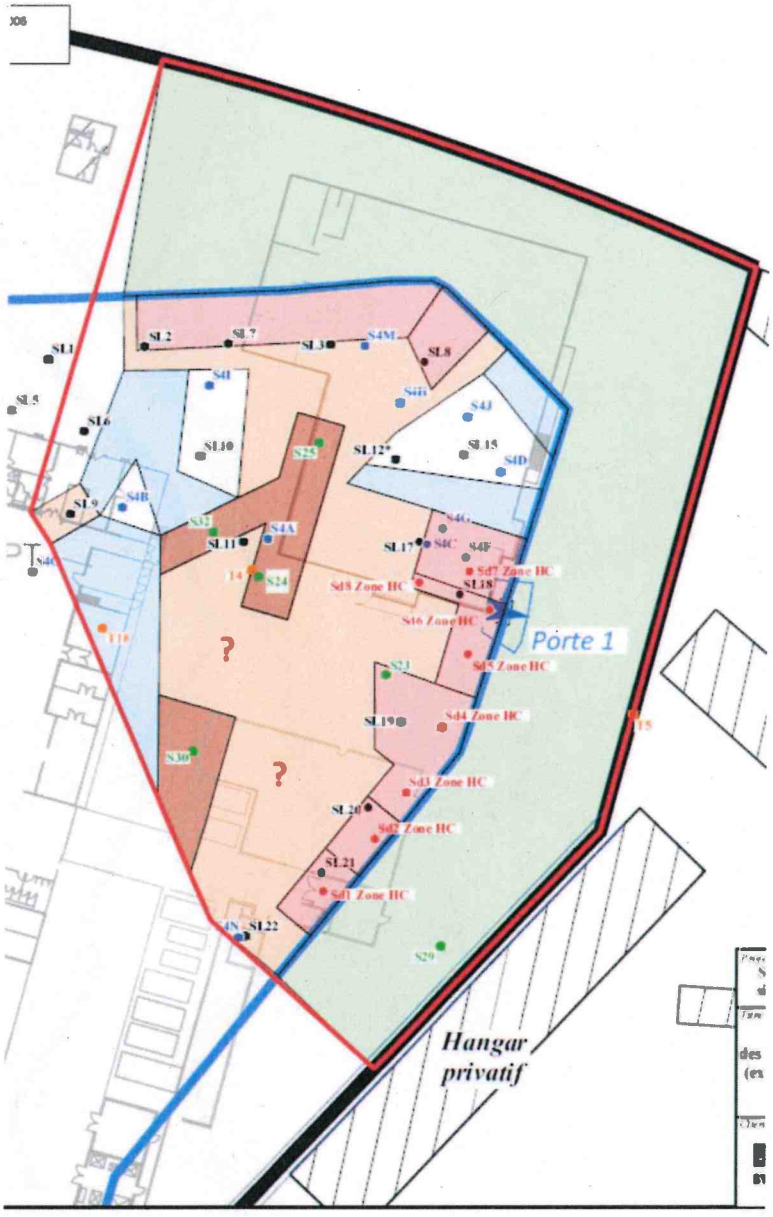


Parcelles cadastrales concernées par le suivi hors site du milieu eaux souterraines :
V 420, V 423, V 446, V 447, V 448, V 464, V 478, V 479, V 480, V 752, V 753 et V 754

ANNEXE 3 – PLAN DE LA ZONE OBJET DES RESTRICTIONS PARTICULIÈRES ISSUES DE L'ARTICLE N°2, PRESCRIPTIONS N°9



ANNEXE 4 – PLAN DE LA ZONE OBJET DES RESTRICTIONS PARTICULIÈRES ISSUES DE L'ARTICLE N°2, PRESCRIPTIONS N°10



03 44 06 12 60
prefecture@oise.gouv.fr
1 place de la préfecture – 60022 BEAUVAIS Cedex