

Service prévention des risques anthropiques
1 Rue du Parlement
51000 Châlons-en-champagne
spra.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

Châlons-en-champagne,
le 05 septembre 2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 21/05/2025

Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

ESPACE HABITAT

7 avenue du Maréchal Leclerc
08000 Charleville-Mézières

Références : 25-411_GG/AR
Code AIOT : 0003014191

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 21 mai 2025 dans l'établissement ESPACE HABITAT implanté 71 - 73 rue Camille Pelletan à Charleville-Mézières (08000)s. L'inspection a été annoncée le 12/05/2025. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Les travaux de réhabilitation sur une partie de la friche Bouillon ont été cadrés par arrêté préfectoral du 27 mars 2020. Dans le cadre de cet arrêté préfectoral, et suite à l'avancement des travaux de réhabilitation (immeubles déjà construits lors de l'inspection), une inspection a été réalisée en vue de constater l'avancement des travaux.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- ESPACE HABITAT
- 71 - 73 rue Camille Pelletan 08000 Charleville-Mézières
- Code AIOT : 0003014191
- Régime : Néant
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La visite d'inspection du 21 mai 2025 avait pour objectif de vérifier le respect des prescriptions établies dans l'arrêté préfectoral du 27 mars 2020.

Thèmes de l'inspection :

- AN25 Libération foncier SSP
- Sites et sols pollués

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
 - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
 - ◆ les observations éventuelles ;
 - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
 - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
 - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
 - ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente</u> inspection ⁽¹⁾	Proposition de délais
2	Arrêté préfectoral n°2020-184 du 27 mars 2020	Arrêté Préfectoral du 27/03/2020, article 9	Demande de justificatif à l'exploitant	3 mois

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Arrêté préfectoral n°2020-184 du 27 mars 2020	Arrêté Préfectoral du 27/03/2020, article 2.1	Sans objet

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

Les travaux de réhabilitation ont été menés à terme. Le jour de l'inspection, toutes les prescriptions de l'arrêté préfectoral n'ont pas pu être vérifiées, car les sols excavés ont tous été remblayés. Le tiers-demandeur a cependant pu justifier de la bonne mise en œuvre des dispositions de l'arrêté. Les constats visuels effectués sur site n'ont pas relevé de non-conformité.

Cependant, le tiers-demandeur n'a pas fourni l'analyse des risques résiduels, trois mois après la fin des travaux. Un complément est donc demandé en ce sens. A réception et après instruction, un procès-verbal de récolement partiel de l'ancien site Bouillon, pour la parcelle AZ 851, unique parcelle concernée par l'arrêté préfectoral de substitution du 27 mars 2020 sera établi. Ce récolement partiel permettra notamment de restituer au tiers-demandeur les garanties financières constituées en amont des opérations de réhabilitation.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Arrêté préfectoral n°2020-184 du 27 mars 2020

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/03/2020, article 2.1
Thème(s) : Risques chroniques, Remise en état d'un site
Prescription contrôlée : <u>2.1 - Travaux à réaliser</u> Les travaux d'aménagement à réaliser respectent au minimum les prescriptions suivantes : • constructions d'immeubles sans sous-sol, conformes aux permis de construire sollicités ; • vide sanitaire total de hauteur de 1m ; • concernant les sols : ◦ recouvrement des sols sur l'ensemble du terrain afin d'éviter tout contact cutané avec

- les polluants rencontrés (métaux notamment)
- au droit des espaces verts :
 - soit apport de 30cm de terre saine et la mise en place de restrictions d'usage concernant la culture de fruits et légumes ;
 - soit enlèvement total des remblais jusqu'au terrain naturel et leur remplacement par des terres saines
- évacuation des terres à excaver, dans le cadre de l'aménagement du site, dans un centre conforme à la réglementation en vigueur ;
- mise en place d'un géotextile pour matérialiser la séparation entre les terres en place et le remblai d'apport ;
- concernant les canalisations :
 - remblai des tranchées de canalisation d'eau potable avec des matériaux sains afin d'éviter la perméation des polluants ;
 - utilisation de canalisations dans un matériau résistant aux polluants, en particulier pour les canalisations d'eau potable ;
 - mise en place d'un dispositif de drainage des eaux météoriques afin de limiter la percolation de la pollution en profondeur ;
 - contrôle de l'étanchéité du passage des réseaux et mettre en oeuvre les renforts éventuels.

Constats :

Lors de la visite d'inspection, le chantier était quasiment achevé. Les immeubles sont déjà construits, et comportent, conformément aux permis de construire délivrés, 28 logements collectifs, sans sous-sol. Le vide sanitaire a pu être observé, et a bien été réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2020.

Les sols ont bien été recouverts sur l'ensemble du terrain, et les emprises des espaces verts ont été excavées sur trente centimètres. Une couche de géotextile y a été enterrée sous des matériaux sains, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 mars 2020. L'inspection n'a pas pu faire de constat visuels sur ce point, et s'appuie sur les documents fournis par Espace Habitat (rapport d'exécution des travaux 2024).

Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 : Arrêté préfectoral n°2020-184 du 27 mars 2020

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/03/2020, article 9

Thème(s) : Risques chroniques, Cessation d'activité

Prescription contrôlée :

Un rapport annuel est établi par le tiers demandeur, et transmis avant le 31 décembre à l'inspection de l'environnement.

Ce rapport précise notamment :

- une description technique des travaux avec un bilan quantitatif et qualitatif des opérations et illustré par des photographies prises avant, pendant et après les travaux ;
- un suivi des quantités de déchets extraits, et un justificatif de leur élimination ;
- l'état d'avancement par rapport au planning prévisionnel des travaux.

Dans le délai de 3 mois après l'achèvement de la dernière phase de travaux, un rapport final et une synthèse des contrôles réalisés, établissant leur conformité avec les dispositions du plan de gestion et du présent arrêté est adressé au préfet. Il sera joint à ce rapport :

- une analyse des risques résiduels ;
- les éléments nécessaires à l'information et à la mise en œuvre des restrictions d'usage définis dans le règlement du projet immobilier (communiqué aux futurs résidents), à savoir :
 - l'interdiction d'utiliser les eaux souterraines sur site ;
 - l'interdiction des potagers et arbres fruitiers en pleine terre ;
 - l'interdiction d'élever des animaux dans les espaces verts ;

Le pétitionnaire devra faire mention de ces restrictions d'usage au bureau des hypothèques.

Constats :

Rapports annuels :

Les rapports annuels 2023 et 2024 ont bien été transmis à l'inspection. Ces rapports comprennent bien les différentes précisions prescrites dans l'arrêté préfectoral du 27 mars 2020, à savoir la description des travaux de dépollution, le suivi des déchets, et l'avancement des travaux au regard du planning prévisionnel.

Suite à la fin des travaux, l'analyse des risques résiduels de fin de travaux n'a pas été fournie pas le tiers-demandeur.

Le tiers-demandeur n'a pas transmis de demande de servitude d'utilité publique en vue de restrictions potentiellement nécessaires.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

Il est demandé au tiers-demandeur de fournir à l'inspection des installations classées l'analyse des risques résiduels, prescrite par l'arrêté préfectoral du 27 mars 2020 ainsi qu'un dossier de demande de servitude d'utilité publique si nécessaire.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Demande de justificatif à l'exploitant

Proposition de délais : 3 mois