



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial

Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique

ARRÊTE n° 2021 / 4139 du 16 novembre 2021
instituant des servitudes d'utilité publique
sur le site anciennement exploité par la société FACOM
avenue de la Pierre Fitte à Villeneuve-le-Roi.

La Préfète du Val-de-Marne
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du mérite

- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-24 à R.515-31 ;
- VU** le Code de l'Urbanisme ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- VU** le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire ;
- VU** l'ordonnance n° 2020-1507 du 2 décembre 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant la période d'état d'urgence sanitaire ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2021/659 du 1^{er} mars 2021, portant délégation de signature à Monsieur Bachir BAKHTI, sous-préfet de Nogent-sur-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2008 portant réhabilitation du site ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2021/01036 du 25 mars 2021 encadrant la surveillance de la qualité des eaux de la nappe ;
- VU** la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 ;
- VU** la notification de cessation des activités du 14 mars 2005 adressée par la société FACOM ;
- VU** les études transmises par la société FACOM :
- le rapport d'investigations des sols et des eaux souterraines référencé PF 2475, établi par ERM le 02 août 2002 ;
 - les rapports d'investigations environnementales complémentaires établis par ERM le 11 janvier 2007 (au droit de la parcelle Morillon Corvol) et le 17 janvier 2007 (au droit du site FACOM),
 - le mémoire de réhabilitation établi par ERM en mai 2007 (référéncé 0057098-PF6126-v2) modifié en juin et octobre 2007,
 - le plan de gestion - Rapport de fin de travaux - Excavation de terres impactées par du nickel - Zone Galva, établit par ERM en septembre 2009 (référéncé R1156-v2) ;
 - le rapport relatif à la délimitation de l'impact par du nickel - Zone Galva - Investigations complémentaires, établit par ERM en janvier 2009 ;
 - le rapport de fin de travaux - Zone impactée par les hydrocarbures, établit par ERM en septembre 2011 ;
 - le plan de gestion - Zone impactée par les hydrocarbures et parcelle Morillon, établit par ERM en février 2012 ;
 - le rapport de fin de travaux de mise à niveau de la parcelle Morillon-Corvol intitulé analyse des risques résiduels, réalisé par ERM, daté du 10/07/2014 ;

VU le dossier de servitudes remis par la société FACOM, établi par ERM daté du 27 septembre 2019 (référéncé R3791-V2) ;

VU les courriers du Préfet du Val-de-Marne du 26 juin 2020 soumettant, pour avis aux propriétaires des parcelles, à la mairie de Villeneuve-le-Roi, à l'ARS et à la DRIEA/UDEA le projet d'arrêté préfectoral ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées du 18 mai 2021 proposant de soumettre le projet d'arrêté à l'avis du CODERST ;

VU l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques du 5 octobre 2021 ;

CONSIDÉRANT QUE les activités exercées par la société FACOM sont à l'origine des pollutions constatées sur le site de la rue de la Pierre Fitte à Villeneuve-le-Roi ;

CONSIDÉRANT QU'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, de la pollution résiduelle a été laissée en place ;

CONSIDÉRANT QU'en application de l'article R.512-39-2 du code de l'environnement, l'usage retenu pour la remise en état du site anciennement exploité par la société FACOM est un usage de type industriel ;

CONSIDÉRANT QUE si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type industriel, il convient toutefois de pérenniser et de fixer les limites d'utilisation du terrain, ce afin, d'une part, de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et, d'autre part, de mettre en œuvre les études et travaux appropriés en cas de changement de l'usage des sols ;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'institution de servitude d'utilité publique a été engagée conformément aux dispositions de l'article L.515-12 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu des dispositions de l'article R.515-31-5 du Code de l'Environnement, la consultation des propriétaires a été réalisée par substitution à la procédure d'enquête publique ;

CONSIDÉRANT QU'aucune observation n'a été adressée à la préfecture du Val-du-Marne sur le projet d'arrêté préfectoral ;

SUR proposition de la Secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne ;

ARRÊTE

Article 1 – Institution de servitudes d'utilité publique

Compte tenu de la présence de pollutions résiduelles sur le site, et afin de garder la mémoire de l'état environnemental du site, d'assurer la mise en œuvre des précautions d'usages adaptées et d'assurer de manière pérenne la compatibilité de l'état environnemental du site avec les usages pris en compte pour les travaux de réhabilitation, des servitudes d'utilité publique, dont la nature est définie ci-après, sont instituées sur les parcelles cadastrales mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Article 2 – Parcelles cadastrales concernées

Les servitudes instituées par le présent arrêté concernent tout ou partie des parcelles cadastrales suivantes, situées sur la commune de Villeneuve-le-Roi :

- parcelle cadastrée **AH17**, appartenant à la SCI ATELIERS DE VILLENEUVE LE ROI, propriété acquise par acte du 21/02/2017, rédigé par Maître BRANDON (Paris), publié le 06/03/2017, référence 9404P03 2017P1181 ;
- parcelle cadastrée **AH16**, appartenant à la société FONCIÈRE MORILLON G. CORVOL ;

Ces parcelles figurent sur le plan de l'annexe 1 du présent arrêté.

Article 3 – Nature des servitudes

Article 3-1- Détermination des usages au moment de la mise en place de la restriction d'usage

Les terrains constitués de l'ensemble des parcelles AH16 et AH17 ont été réhabilités afin qu'ils puissent accueillir un usage de type industriel ou tertiaire, sans sous-sol.

Article 3-2 – Prescriptions particulières

L'utilisation des terrains par quiconque, personne physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec l'usage prévu pour le site, à savoir, un usage industriel ou tertiaire, sans sous-sol, et les limitations précisées ci-après.

Dans l'éventualité de la mise en place de canalisations souterraines pour l'approvisionnement en eau potable, toutes dispositions devront être prises de manière à empêcher tout transfert de pollution résiduelle vers l'eau des canalisations via les parois ou les joints.

Article 3-2-1 : Servitudes sur les sols

En cas de travaux de remaniement des sols (réalisation de fondations, de tranchées...) et/ou d'excavation des sols dans les zones d'impact résiduel identifiées sur le plan de l'annexe 2, le porteur de projet :

- fait réaliser un diagnostic de pollution avec des analyses des sols, un plan de gestion, et fait mettre en place des prescriptions d'hygiène et de sécurité durant le chantier ;
- s'assure de la qualité des terres extraites, par le biais d'une caractérisation analytique. Les terres extraites présentant des indices de pollution devront faire l'objet d'une procédure spécifique et seront gérées selon des filières adaptées et autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne le transport de matières dangereuses ;
- maintient, pour l'ensemble des deux parcelles, une couverture efficace (dalle béton, enrobé, couche de 30 cm au minimum de terre végétale ou équivalent) afin d'éviter tout contact direct avec les sols (ingestion et contact cutané) ;
- maintient, au droit de la zone de galvanisation, située sur la parcelle AH17, d'une couverture d'efficacité au moins égale à celle d'une dalle béton. Le géotextile, appelé BENTOMAT, mis en place dans cette zone, mentionné sur le plan de l'annexe 2 du présent arrêté, doit être conservé et ne doit pas être endommagé lors d'éventuels travaux. Dans le cas contraire son intégrité doit être rétablie.

Article 3-2-2 : Servitudes sur les eaux souterraines

Le pompage et l'utilisation des eaux souterraines sont interdits au droit du site. Néanmoins, l'utilisation des eaux souterraines peut être autorisée après la réalisation préalable d'une évaluation des risques sanitaires, au regard de l'usage qui sera envisagé, à la charge du porteur de projet.

Article 3-3- Droit d'accès aux piézomètres existants

L'accès aux piézomètres, présents sur le site et mentionnés sur le plan de l'annexe 1 du présent arrêté, doit être assuré à tout moment à la société FACOM ou à tout autre personne mandatée par celle-ci, ainsi qu'aux représentants de l'État.

Tout piézomètre endommagé lors de travaux est remplacé. S'il est nécessaire de modifier l'emplacement de l'un des ouvrages, un plan d'implantation du nouveau piézomètre est transmis à la préfecture du Val-de-Marne, pour validation, préalablement à la réalisation des travaux. Un justificatif du remplacement de l'ouvrage (raison de la démolition, justification du nouveau positionnement, garantie de bonne réalisation) est transmis à la préfecture du Val-de-Marne.

Article 4 - Encadrement des modifications d'usage

En cas de modification de l'usage défini ci-dessus par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, un plan de gestion conforme à la méthodologie en vigueur en matière de gestion des sites et sols pollués, est préalablement réalisé, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet, garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux.

Article 5 – Information des tiers

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 à l'article 3 du présent arrêté en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à informer textuellement le nouveau propriétaire, dans l'acte de disposition, des restrictions d'usages énoncées à l'article 3 du présent arrêté, dont les parcelles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

Article 6 – Indemnités

En application de l'article L.515-11 du code de l'environnement, les propriétaires, titulaires de droits réels ou leurs ayants-droits, ont la possibilité de réclamer une indemnité à l'exploitant, si l'institution des servitudes entraîne un préjudice direct, matériel et certain.

Article 7 – Transcription

En vertu des dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'Environnement, des articles L.121-2 et L.126-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article 36 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 au fichier immobilier.

ARTICLE 8 – Publicité et notification

Conformément aux dispositions de l'article R.512-46-24 du code de l'environnement, en vue de l'information des tiers, une copie du présent arrêté est adressée à la mairie de Villeneuve-le-Roi pour affichage pendant un mois et pour y être consultée par le public, insérée au recueil des actes administratifs et publiée sur le site internet de la préfecture.

L'information des tiers s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi.

ARTICLE 9 – Délais et voies de recours

Le présent arrêté préfectoral peut être déféré au Tribunal administratif de Melun :

1° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions ;

2° Par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

Les décisions mentionnées au premier alinéa peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'une installation classée que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté portant enregistrement de cette installation ou atténuant les prescriptions primitives ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

ARTICLE 10 – Exécution

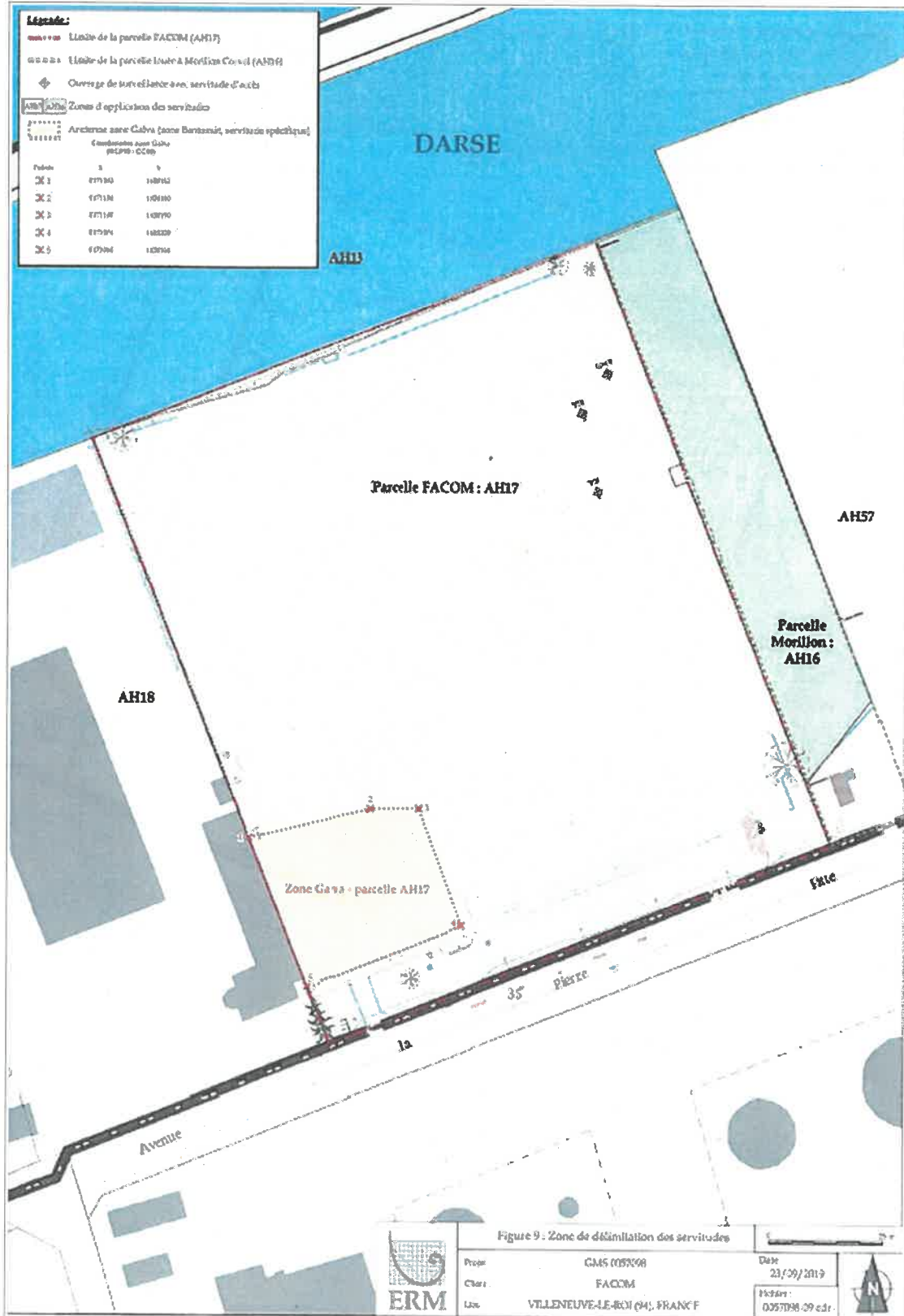
La Secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, la Sous-préfète de L'Haÿ-les-Roses, le Maire de la commune de Villeneuve-le-Roi, le Directeur régional et interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports du Val-de-Marne, le président de l'Etablissement Public territorial « Grand Orly Seine Bièvre » sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de veiller à l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée à l'exploitant.

Pour la Préfète et par délégation,
Le Sous-préfet de Nogent-sur-Marne



Bachir BAKHTI

Annexe 1 : plan des parcelles concernées par le présent arrêté préfectoral



Annexe 2 - Délimitation des zones présentant un impact résiduel

