



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'ORNE

SG/SCI/Pôle Environnement
NOR 1122-18-20-104

ARRÊTÉ INSTITUANT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AU DROIT DES PARCELLES N° 138 ET 139 (SECTION G) SUR LE TERRITOIRE LA COMMUNE DE VILLIERS-SOUS-MORTAGNE

La Préfète,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du mérite,
Chevalier du Mérite Agricole

Vu le Code de l'environnement, notamment son titre 1^{er} du livre V, et notamment ses articles L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et L.163-10 ;

Vu les arrêtés préfectoraux des 19/04/1994 et 30/01/2013 mettant en demeure M. François FOSSE puis son fils, M. Florian Eric François FOSSE, soit de cesser leur activité de stockage et récupération de véhicules hors d'usage (VHU) exploitée au lieu-dit « La Jarretière », sur la commune de Villiers-sous-Mortagne, sur les parcelles cadastrées section G, n°138 et n°139 pour partie, et d'assurer le nettoyage et la remise en état des lieux, soit de déposer un dossier de demande d'autorisation d'exploiter ;

Vu les arrêtés préfectoraux des 15/10/1998 et 15/03/2017 imposant la consignation d'une somme répondant du coût des travaux nécessaires à la suppression des entreposages susvisés de VHU et autres déchets au lieu-dit « La Jarretière », sur le territoire de la commune de Villiers-sous-Mortagne ainsi que la remise en état des lieux à l'encontre respectivement de M. François FOSSE puis de son fils, M. Florian Eric François FOSSE et les arrêtés préfectoraux du 15/03/2017 à l'encontre de ce dernier imposant, respectivement, l'acquittement d'une amende et d'une astreinte journalière jusqu'à la satisfaction complète de l'arrêté de mise en demeure du 30/01/2013 susvisé ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel positif délivré le 18/01/2018 par la mairie de Villiers-sous-Mortagne au bénéfice de la SARL FERRON LEVAGE dont le siège social est situé 8, rue Chemin Péré 27160 Condé/Itton fixant la nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain permettant l'opération projetée par cette entreprise, au lieu-dit « La Jarretière », sur le territoire de la commune de Villiers-sous-Mortagne, sur les parcelles cadastrées section G, n°138 et n°139 pour partie, sur une superficie totale de 5708 m², à savoir l'aménagement d'un parking et d'un dépôt de matériels roulants employés dans le cadre de ses activités de levage en lieu et place de l'installation d'entreposage, démontage, dépollution de VHU exploitée de façon illégale, de 1993 à 2017, par M. François FOSSE, puis par M. Florian Eric François FOSSE ;

Vu le diagnostic de pollution des sols établi par la SARL TERE0 au droit des terrains objets du certificat d'urbanisme susvisé dans son rapport du 25/07/2017 ;

Vu le rapport de l'inspection de l'environnement de la DREAL, spécialité « installations classées » du 13/04/2018 ;

Vu les communications en date du 02/05/2018 du projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique à l'exploitant du terrain cadastré section G, n°138 et n°139 pour partie tel que représenté en annexe 1 du présent arrêté, la SARL FERRON LEVAGE, au propriétaire des terrains concernés, Madame Madeleine FOSSEY et Monsieur Philippe FOSSEY, à Monsieur le maire et au conseil municipal de la commune de

au-Perche ;

Vu l'avis favorable de la SARL FERRON LEVAGE et de Madame Madeleine FOSSEY et Monsieur Philippe FOSSEY respectivement en date des 17/07/2018 et 16/07/2018 sur ce projet d'arrêté ;

Vu la délibération favorable du conseil municipal de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche en date du 06/06/2018 sur ce projet d'arrêté ;

Vu l'absence d'opposition sur l'institution de servitudes d'utilité publique sur les terrains objet du présent arrêté formulée par la communauté de communes du pays de Mortagne-au-Perche dans son mail du 14/09/2018 adressé à Mme la Préfète ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 20/09/2018 ;

Vu l'avis en date du 09/10/2018 du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques ;

Considérant que les arrêtés préfectoraux de mise en demeure susvisés, de consignation de somme, d'imposition d'une amende administrative et d'une astreinte journalière susvisés justifient que, depuis 1993, Monsieur François FOSSE puis son fils, M. Florian Eric François FOSSE, ont exercé, sans autorisation, sur la totalité de la parcelle cadastrée section F, n° 138 et, pour partie, sur la parcelle n° F 139, sur le territoire de la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche, une activité d'entreposage, démontage, dépollution de véhicules hors d'usage jusqu'au milieu de l'année 2017 dans des conditions non satisfaisantes sur le plan environnemental ;

Considérant qu'antérieurement à décembre 1987 a été exploitée sur le site une station-service de distribution de carburants dont les réservoirs enterrés de carburant associés, certes vidangés, dégazés et remplis de sable, ont été laissés en place et l'absence de justification d'investigation, en matière de recherche de polluants liés à l'exploitation de cette station-service ;

Considérant qu'un usage en tant que parking et dépôt de matériels roulants employés dans le cadre de ses activités de levage par la SARL FERRON LEVAGE a été retenu comme usage futur ;

Considérant le diagnostic de pollution des sols établi par la SARL TERE0 dans son rapport du 25/07/2017 ;

Considérant que, toutefois, ce diagnostic et la nature des travaux de remise en état réalisés dans le cadre de la suppression des activités exercées par M. Florian, Eric et François FOSSE et d'aménagement réalisés par l'entreprise FERRON Levage pour exercer sur le site son activité d'exploitation d'un parking et dépôt de matériels roulants employés dans le cadre de ses activités de levage ne permettent pas d'exclure tout risque pour la santé des usagers du site autre que dans le cadre d'une utilisation de type industriel, et donc de l'affectation projetée susmentionnée ;

Considérant, qu'en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées sur des terrains pollués afin de garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement :

- que l'institution de servitudes d'utilité publique vise en particulier à garantir la non utilisation des terrains pour des usages non compatibles avec les conclusions des études réalisées et permet de garantir l'opposition au document d'urbanisme ;
- que l'appartenance des terrains à un nombre limité de propriétaires ou la faible superficie des terrains concernés permet, en application de l'article L.515-12-3^{ème} alinéa du Code de l'environnement, de procéder à la consultation écrite des propriétaires par substitution à la procédure d'enquête publique prévue par l'article L.515-9, et que cette consultation a été réalisée ;
- qu'une telle consultation a été menée et n'a pas généré d'éléments de nature à remettre cause les dispositions du présent arrêté,

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1 – Objet :

Des servitudes d'utilité publiques sont instituées sur les parcelles ci-après du cadastre de la commune de Villiers-sous-Mortagne, à l'intérieur du périmètre défini sur le plan en annexe 1 sur une superficie totale de 5708 m² :

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie
Villiers-sous-Mortagne-au-Perche	G	138	2790 m ²
	G	139, pour partie	2918 m ²

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

Les parcelles visées à l'article 1 du présent arrêté sont placées dans un état tel qu'elles puissent accueillir un usage de type parking de véhicules roulants, activité industrielle, activité artisanale, sans accueil du public dans le cadre des activités exercées par la SARL FERRON-LEVAGE, dont le siège social est situé 8, rue Chemin Péré, 27 160 Condé/Iton, ou successeurs, c'est-à-dire un usage de type « industriel ».

Tout usage sensible de type « cultures, pâturage, aires de jeux, établissement accueillant des mineurs, etc... » y est interdit.

Tout entreposage de véhicules hors d'usage et de déchets de toute nature est interdit (cadres 9 et 12 du certificat d'urbanisme du 18/01/2018 susvisé).

Tout pompage, toute utilisation de l'eau de la nappe au droit des parcelles visées est interdit.

Chapitre 2.2 - Servitudes liées aux modifications d'usage

Tout projet de changement d'usage des zones, tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, toute utilisation de la nappe ou des sols non prévue par le présent arrêté, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (par exemple plan de gestion) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

Chapitre 2.3 - Servitudes liées au sol

Le recouvrement des sols est assuré :

- soit par le revêtement mis en place par la société FERRON LEVAGE dans le cadre de ses activités (matériaux en provenance d'exploitations de carrières relevant de la rubrique n°2510 de la nomenclature des installations classées dûment autorisées ainsi que d'affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire ou réalisés sur l'emprise des voies de circulation sur une épaisseur minimale de 50 cm, revêtement de type bitume ou béton) ;
- soit, au droit des espaces verts, couverture constituée a minima de 30 cm de terres propres. A défaut, la culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite sur les sols en l'état.

La plantation d'arbres fruitiers est proscrite.

Le recouvrement doit être maintenu intègre en permanence et en bon état.

En cas d'excavation de sols, les terres extraites sont, en fonction de leurs caractéristiques, 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 (réutilisation in-situ ou filières d'élimination) dans le respect de la réglementation en vigueur.

Compte-tenu de l'insuffisance des investigations réalisées en matière de recherche de polluants dans les sols et les eaux souterraines, la réalisation de travaux sur les parcelles concernées, au-delà, en profondeur, de la couche de matériaux sains mise en place à l'initiative de la SARL FERRON-LEVAGE, n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

En particulier, les intervenants, lors de tels travaux, seront avertis par les donneurs d'ordre de la présence des citernes d'hydrocarbures enterrées associées à l'exploitation de l'ancienne station-service qui après, leur dégazage et leur inertage, ont été laissées en place.

Chapitre 2.4 - Servitudes liées aux eaux souterraines

Le creusement de nouveaux puits et forages, et d'une manière générale, le pompage et l'utilisation des eaux de la nappe souterraine, sont interdits à l'exclusion de la mise en place de piézomètres pour la surveillance des eaux souterraines.

Chapitre 2.5 - Servitudes liées aux constructions nouvelles

En application du cadre 9 du certificat d'urbanisme du 18/01/2018 susvisé, les constructions ou installations nouvelles sont interdites sur les terrains concernés, ceux-ci étant situés intégralement dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 912 (ex RN12). Seuls les bâtiments de l'ancienne station-service pourront être laissés en place dans le cadre des activités exercées par la SARL FERRON LEVAGE ou successeurs éventuels pour ces activités.

Dans le cas de modification des règlements d'urbanisme en vigueur permettant ultérieurement de nouvelles constructions sur ces terrains, les dispositions suivantes sont à respecter :

- les dispositions constructives de nouveaux bâtiments doivent être telles qu'elles garantissent la compatibilité entre l'usage et la qualité des sols et du sous-sol et que les concentrations en substances volatiles mesurées à l'intérieur des locaux respectent les valeurs guides ou réglementaires pour la qualité de l'air intérieur établies pour la vie entière et tout type d'effet. En particulier, la construction d'un bâtiment comportant un sous-sol (garage, caves et autres dépendances en sous-sol) nécessite 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-sol ainsi que des eaux souterraines et l'usage de ce projet ;
- les canalisations d'eau potable seront isolées des terres potentiellement contaminées par une protection appropriée ou seront prévues dans un matériau interdisant l'éventuelle migration des polluants extérieurs dans l'eau qu'elles contiennent.

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

Chapitre 2.6 - Servitude spécifique d'accès

Les propriétaires et les exploitants des terrains couverts par les présentes servitudes laissent un libre accès à tous les représentants des services de l'État ou des collectivités territoriales en charge du respect de ces servitudes.

Chapitre 2.7 - Servitudes d'information

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 présentes restrictions d'usage en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à informer le nouvel ayant droit des restrictions d'usage en vigueur sur la parcelle considérée.

Les personnes physiques ou morales à l'origine de tout nouveau projet ou de travaux sur les parcelles visées en annexe doivent supporter la charge financière des coûts et de toutes les mesures directes ou indirectes en découlant, dont celle liée aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE 3 – Transcription des servitudes

Conformément aux dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'environnement, le présent arrêté instituant les servitudes d'utilité publique est annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-sous-Mortagne dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – Levée des servitudes

Les présentes servitudes ne peuvent être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et de la mise en œuvre de mesures adaptées pour garantir toute absence de risque pour les usages considérés, après accord préalable du Préfet de département.

Toute suppression, modification ou dérogation de servitude sur tout ou partie du site ne peut se faire qu'à la requête :

- de l'exploitant de la parcelle cadastrée section G, n°138 et n°139 pour partie, la SARL FERRON-LEVAGE ;
- d'un tiers-demandeur répondant aux définitions et conditions de l'article L.512-21 du code de

l'environnement ;

- du maire de la commune d'implantation des terrains, soit Villiers-sous-Mortagne ;
 - du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche ;
 - du ou des propriétaires du terrain de l'assiette des restrictions.
- ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation ou de modification ne serait pas faite par le représentant de l'État dans le département, cette demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet ou doit être modifiée.

S'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain, l'exploitant et le tiers-demandeur éventuel seront informés par le représentant de l'Etat dans le département du projet de suppression ou de modification des servitudes.

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 l'exploitant, à compter de la date du jour où la présente décision lui a été notifiée et pour les tiers de 4 mois à compter du jour de sa parution sur le site internet des services de l'État dans l'Orne.

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°.

ARTICLE 6 – Notification

Le présent arrêté est notifié à M. le Gérant de la société FERRON-Levage, ainsi qu'à l'indivision FOSSEY. Les servitudes font 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.

ARTICLE 8 – Exécution de l'arrêté

La secrétaire générale de la préfecture, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), la directrice générale de l'agence régionale de santé de Normandie (ARS), le directeur départemental des territoires, le délégué territorial de l'ARS, le directeur départemental des finances publiques, le maire de la commune de Villiers-sous-Mortagne ainsi que le président de la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Alençon, le 16 octobre 2018

La Préfète,



Chantal CASTELNOT

Annexe : Plan cadastral des parcelles

Commune de VILLIERS sous MORTAGNE

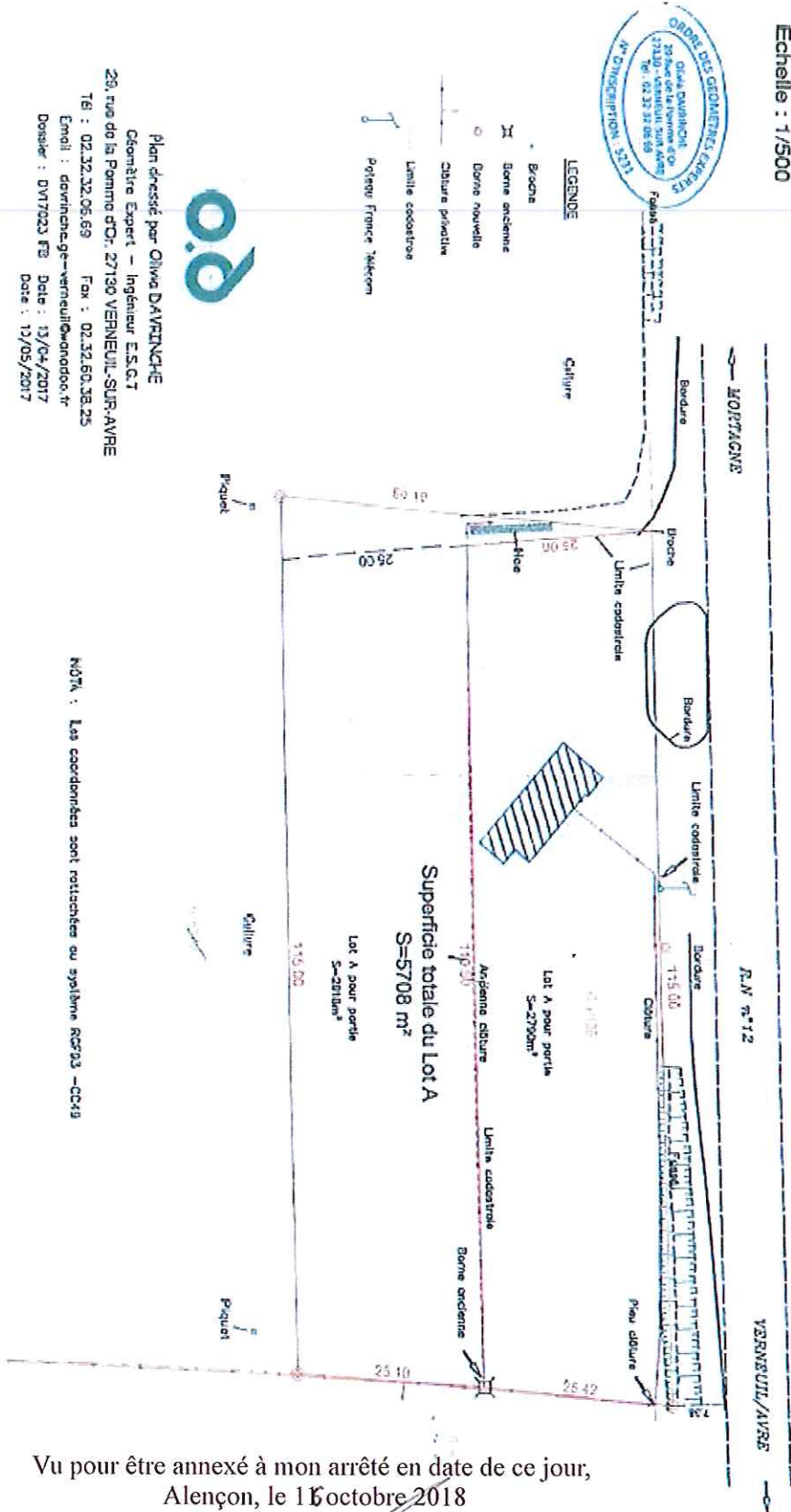
Ledit : Grande pièce

Cadastré Section G n°138.139

Surface Cadastreale : 3ha68a60ca

PLAN DE DIVISION - BORNAGE

Echelle : 1/500



Plan dressé par **Olivier DAVINCHÉ**
 Géomètre Expert – Ingénieur E.S.C.T
 29, rue de la Pomme d'Or, 27190 VERNEUIL-SUR-AVRE
 Tél : 02.32.32.05.69 Fax : 02.32.60.36.25
 Email : davinche.g-vernueil@orange.fr
 Dossier : DV17023 FB Date : 13/04/2017
 Date : 12/05/2017

NOTA : Les coordonnées sont relatives au système RGF93 – CGRS



Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour,
 Alençon, le 16 octobre 2018

La Préfète,

 Chantal CASTELNOT