

PRÉFÈTE DE L'ORNE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de NORMANDIE

Unité départementale de l'Orne

Nos réf. : DP.2018.119
Affaire suivie par : Daniel PHILIPPS
daniel.philipps@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 02 33 32 50 89 – Fax : 02 33 32 51 13
Courriel : udo.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr

Alençon, le 16 avril 2018

à l'attention de

Madame la Préfète
BP 529
61018 ALENCON Cedex

Bordereau d'envoi

Objet : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
Institution de servitudes d'utilité publique sur le site de « La Jarretièrre »
61400 Villiers-sous-Mortagne.

Désignation du bordereau	nombre	date
Rapport de l'inspection des installations classées	1	13/04/18
Projet d'arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique (version consultation).	1	-

Observation :

La cheffe de l'unité départementale



Armelle CONNESSON



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'ORNE

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

Unité départementale de l'Orne

Nos réf. : DP.2018.119

Vos réf. :

Affaire suivie par : Daniel PHILIPPS

daniel.philipps@developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 02 33 32 50 85 – Fax : 02 33 32 51 13

Courriel : udo.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr

RAPPORT DE L'INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSÉES À MADAME LA PRÉFÈTE DE L'ORNE

- Objet :** Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Application des dispositions de l'article L.515-12 du Code de l'Environnement
- REF :**
- Code de l'Environnement
 - Rapport de la visite du 12/07/2017
 - Certificat d'Urbanisme Opérationnel positif transmis en préfecture le 24/01/2018
- Exploitant :** Siège social : SARL FERRON LEVAGE
8, Chemin Pérré
27160 Condé/Itton
- Site concerné : La Jarretière
61 400 Villiers-sous-Mortagne
- Activité :** Activité future : Parking et dépôt de matériels roulants (précédemment : installation d'entreposage, démontage, dépollution de véhicules hors d'usage)
- Annexes**
- n°1 : périmètre des servitudes
 - n°2 : projet d'arrêté instituant des servitudes 'utilité publique (SUP)

I - OBJET DU RAPPORT

Proposition d'instauration de servitudes d'utilité publique sur un terrain précédemment occupé par une ancienne installation d'entreposage, démontage, dépollution de véhicules hors d'usage illicite et d'abrogation d'un arrêté de mise en demeure et de trois arrêtés de sanctions administratives.

II - PRÉSENTATION DE L'ÉTABLISSEMENT

II.1 - Localisation

Le site objet de la présente proposition d'instauration de servitudes d'utilité publique est localisé en milieu rural sur la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche, au lieu-dit « La Jarretière », sur les parcelles cadastrées section G, n°138 (2790 m²) et G, n°139 pour partie (2918 m² sur une superficie totale de 34070 m²). Il est délimité :

- au nord, par la RD 912 ;
- à l'est, par la parcelle n°253 (bosquet, pré avec hangar en bois + maison à 110 m limite Nord du site) ;
- au sud, et à l'Ouest, par la partie de la parcelle G, 139, mise en culture et non comprise à l'intérieur du site.

Les habitations les plus proches sont implantées à 180 m de la limite Ouest du site (située de l'autre côté de la RD 912).

Le site recouvre une superficie de 5708 m².

II.2 - Historique

Une inspection du site a été réalisée le 12/07/2017 afin de s'assurer de la résorption d'une installation d'entreposage, dépollution, démontage de véhicules hors d'usage (VHU) exploitée de façon illicite depuis plus de 25 ans par M. François FOSSE, les multiples procédures engagées à son encontre, tant sur le plan judiciaire qu'administratif, étant restées sans effet, puis par son fils, depuis 2011, M. Florian Eric François FOSSE.

En effet, Monsieur Florian Eric François FOSSE avait, suite à une visite réalisée le 28/11/2012, où il avait été de nouveau relevé les mauvaises conditions d'exploitation du site sur le plan environnemental, sur une superficie de l'ordre de 3000 m², été mis en demeure, par un AP du 30/01/2013, sur proposition de l'IIC :

- de déposer, sous 3 mois, pour son installation d'entreposage, dépollution, démontage de VHU, un dossier de demande d'enregistrement, les installations de cette nature, d'une superficie comprise entre 100 et 30 000 m², relevant, depuis le 26/11/2012, du régime de l'enregistrement institué par l'article L.512-7 du code de l'environnement, et d'agrément ;
- en l'absence du dépôt de ces dossiers :
 - a) de suspendre son activité et de remettre les VHU et déchets divers issus de leur dépollution vers des installations d'élimination de déchets dûment autorisées à cet effet,
 - b) de procéder après l'évacuation des déchets, au nettoyage des terrains et de produire, sous un an, un diagnostic des sols et des eaux souterraines.

Le 21/11/2016, il a été, à nouveau, constaté que l'activité d'entreposage, démontage, dépollution de VHU perdurait, toujours sur 3000 m² environ, sur la totalité de la parcelle G, n°138 et toujours selon des conditions insatisfaisantes sur le plan environnemental, mais que, par contre, la parcelle G, n°139 était quasiment dégagée de tout entreposage, alors que, jusqu'alors, une petite partie du tiers Nord de cette parcelle était occupée par des VHU (le 21/11/2016, ce secteur avait été remis en culture par ses propriétaires, l'indivision FOSSEY : ce secteur est maintenant sous la responsabilité du repreneur du site, comme cela est explicité ultérieurement).

Aussi, M. Florian FOSSE a été tenu, par trois AP pris le 15/03/2017, suite au non-respect de l'AP du 30/01/2013 susmentionné de consigner 42 500 € pour les travaux de remise en état à réaliser, d'acquiescer une amende administrative de 3 000 € et de répondre d'une astreinte journalière de 10 €, jusqu'à satisfaction de l'AP de mise en demeure du 30/01/2013.

Ces arrêtés sont restés sans effet (impécuniosité).

III- INVESTIGATIONS RÉALISÉES ET TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Le 12/07/2017, il a été constaté que toute activité liée à l'exploitation d'une installation d'entreposage, démontage, dépollution de VHU avait cessé et que toutes les installations et entreposages correspondants avaient été évacués, M. Florian FOSSE et son épouse ayant quitté les lieux fin août 2017.

Le site (parcelles cadastrées section G, n°138, de 2790 m² de superficie, et n°139, pour partie, c'est-à-dire, sur 2918 m², la totalité de cette parcelle ayant une superficie totale de 3,4070 ha, a été repris par la société FERRON Levage, siège social, 8, rue Chemin Péré, 27160 Condé/Itton, dans le dessein d'y aménager un parking et un dépôt de matériels roulants employés dans le cadre de ses activités de levage (le reste de la parcelle G, n°139 est remise en culture par ses propriétaires, l'indivision FOSSEY).

Dans l'optique de concrétiser ce projet, le repreneur a produit :

- un certificat d'urbanisme opérationnel positif d'une validité de 18 mois délivré le 18/01/2018 par la mairie de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche à son bénéfice pour l'opération projetée "parking et dépôt de matériels roulants" 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 MM. FOSSE, père et fils et fixant la nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain concerné ;
- un diagnostic de pollution des sols (SARL TERE0, rapport du 25/07/2017) réalisé à l'appui de 6 prélèvements de sols en vue de déterminer les teneurs du sol pour les principaux polluants susceptibles d'avoir été émis au cours de l'exercice des activités antérieures.

Par ailleurs, le repreneur a procédé au décaissement, sur la moitié du site, sur 50 cm de profondeur pour l'aménagement d'un parking, les matériaux excavés étant remplacés par des matériaux de carrière (une moitié de la parcelle G, n°139 fera également l'objet d'un décaissement à partir d'octobre 2018).

Néanmoins, le diagnostic de pollution produit ne permet pas de lever tout doute quant à la possibilité d'affecter le site à un usage autre qu'industriel, compte-tenu, notamment, du défaut d'une analyse des risques résiduels permettant de se prononcer sur l'usage futur potentiel du site et en raison des considérations suivantes :

- prélèvements de sols réalisés à 1 m de profondeur seulement ;
- absence de prélèvements sur les eaux souterraines, motivée par le fait que le site est distant de 2 km environ des limites Sud du périmètre de protection éloigné du captage AEP le plus proche (captage des eaux souterraines des sources du « Contre-bas du Bourg S1 et S2 » sur la commune de St Hilaire le Châtel) et la RD 912 et sa déviation à 4 voies s'interposant, de plus, entre le site et le captage ;
- absence de prélèvements au droit de l'aire de distribution et du local associé de l'ancienne station service et maintien dans le sol des réservoirs de carburant à cette ancienne station (réservoirs toutefois dégazés et inertés) ;
- teneurs relevées dans les sols, pour les polluants recherchés, en mg/kg, même à 1 m de profondeur, non totalement négligeables (Pb : 13,7, Cr : 21, Ni : 12,7, Zn : 32,7, hydrocarbures totaux C10-C40 : 27,2).

En conséquence, la totalité du site ne devant pas faire l'objet de travaux d'excavation et les bâtiments existants (local d'accueil d'une ancienne station-service et locaux attenants à usage de garage/remise) restant en place et étant destinés à être réutilisés par le repreneur comme locaux administratifs et de service, et en l'absence d'une analyse des risques résiduels, il ne peut être attribué à ce site d'autre possibilité qu'un usage similaire à celui de son dernier usage c'est-à-dire de type industriel : un tel usage est néanmoins compatible avec l'usage futur pressenti, les teneurs dans les sols pour les polluants recherchés étant suffisamment faibles pour ne pas permettre un usage futur de cette nature.

Aussi, il s'avère nécessaire d'instituer des servitudes en vue de ne permettre qu'un usage industriel pour le site.

IV - MISE EN PLACE DE SUP

IV.1 - Procédure suivie

L'institution de SUP s'inscrit dans le cadre de l'application de l'article L.515-12 du code de l'environnement qui prévoit que des SUP peuvent être instituées sur des terrains pollués afin de

protéger les intérêts visés à l'article L. 511-1 de ce code. La procédure décrite aux articles R. 515-31-1 à R. 515-31-7 du même code a été suivie.

En application de l'article R.515-31-1 de ce code, les servitudes peuvent être instituées de la propre initiative du préfet, en l'absence de demande d'institution de servitudes formulée, ni par le dernier exploitant, M. Florian FOSSE, ni par le dernier propriétaire du terrain (Indivision FOSSEY) ou le repreneur du site, la société FERRON-LEVAGE. Par ailleurs, et en application de ses articles L.515-12 et R.515-31-5, les servitudes envisagées ne concernant que les seuls terrains affectés par la pollution et qu'un unique propriétaire, le code de l'environnement permet le recours à une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans le déroulement de la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de son article L.515.9. Dans le cadre de cette procédure, la consultation peut se limiter uniquement aux propriétaires des terrains et au conseil municipal de la commune concernée, soit celui de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche.

Après avoir recueilli ces avis, un second rapport sera rédigé en vue de la consultation des membres du CODERST sur le projet d'arrêté définitif instituant ces servitudes.

L'arrêté instituant de telles servitudes, s'il est adopté, devra être annexé :

- au plan local d'urbanisme en vertu de l'article L. 515-10 du Code de l'environnement, dans les conditions prévues par l'article L.153-60 du Code de l'urbanisme ;
- au registre de publicité foncière (ex. conservation des hypothèques), en vertu de l'article 36 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Elles seront aussi mentionnées dans le certificat d'urbanisme (article R.410-12 du Code de l'urbanisme), délivré par la mairie ou tout autre organisme délégué, en cas de demande de constructibilité du terrain.

IV.2 - Nature des SUP

Selon le certificat d'urbanisme du 18/01/2018 susmentionné, validé par le maire de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche le 24/01/2018, les terrains objet de l'institution de SUP, correspondent à une zone agricole où seuls sont autorisés les travaux, constructions et installations dans le prolongement de l'activité agricole ou qui participent à la diversification de l'activité (type agrotourisme,...) ainsi que celles autorisées sous conditions.

Plus précisément, en application du cadre 9 de ce certificat, les constructions ou installations nouvelles sont interdites sur les terrains objet du présent rapport, 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).

Par ailleurs, comme exposé précédemment, les investigations réalisées ne permettent d'envisager un usage futur pour le site autre que de type « industriel » : or, l'usage envisagé par le repreneur, aménagement d'un parking pour matériels roulants, qui peut-être qualifié de type industriel, également assimilable à une installation dans le prolongement d'une activité agricole, est permis par le certificat d'urbanisme susmentionné.

En conséquence, le projet d'arrêté de servitude joint au présent rapport spécifie, en particulier :

- 1) que les terrains sont placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir une activité industrielle/artisanale, sans accueil du public et plus particulièrement, un usage de type « parking et dépôt de matériels roulants » qui est l'usage autorisé par le certificat d'urbanisme ;
- 2) que les intervenants lors de travaux d'affouillements seront avertis par les donneurs d'ordre de la présence des citernes d'hydrocarbures enterrées associées à l'exploitation de l'ancienne station-service ;
- 3) l'interdiction :
 - de tout usage autre que similaire à celui de son dernier usage c'est-à-dire de type industriel ce qui est cohérent avec l'usage futur susmentionné retenu par la société FERRON LEVAGE,
 - de tout usage sensible de type cultures, pâturage, aires de jeux, établissement accueillant des mineurs, etc.),
 - en application des cadres 9 et 12 du certificat d'urbanisme du 18/01/2018 :
 - de tout entreposage de véhicules hors d'usage,

- de toutes constructions ou installations nouvelles, les terrains concernés étant situés intégralement dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 912 (ex RN12) ;

- 4) que, dans le cas de modification des règlements d'urbanisme en vigueur, de nouvelles constructions sur ces terrains ne seraient envisageables, qu'au vu d'études techniques préalables garantissant, sur le plan sanitaire, la compatibilité entre la qualité des sols et du sous-sol ainsi que des eaux souterraines et l'usage du projet.

V - CONCLUSION ET PROPOSITION

Les investigations réalisées en matière de pollution des sols et des eaux souterraines ne permettent pas de lever tout doute quant à la possibilité d'affecter le site à un usage autre qu'industriel, compte-tenu, notamment, du défaut d'une analyse des risques résiduels. En conséquence, l'inspection ne peut que conclure qu'il ne peut être exclu la persistance de sources de contaminations au droit du site, consécutives aux éventuelles pollutions des sols et des eaux souterraines susceptibles d'avoir été induites par les activités passées exercées par les prédécesseurs de la Société FERRON-LEVAGE sur le site sus-référencé et non résorbées par les travaux d'aménagement réalisés par cette société : il y a lieu, par conséquent, de garder en mémoire, dans les documents d'urbanisme, leurs existences.

Il est donc nécessaire de mettre en place des servitudes et des restrictions d'usages concernant :

- l'utilisation des sols en définissant les autorisations et interdictions concernant le type d'activité et de construction ;
- l'utilisation du sous-sol en définissant les procédures à respecter en cas d'affouillements, de plantations, de pose de canalisations,...
- d'instituer, à ce dessein, des servitudes d'utilité publique telles que prévues par les articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-31 du Code de l'environnement.

En conséquence, il vous est transmis, en pièce jointe, un projet d'arrêté en vue de l'institution de servitudes d'utilité publique sur le site.

Ce projet d'arrêté devra être présenté aux membres du CODERST, sur rapport de l'inspection de l'environnement, spécialité « Installations classées ». Toutefois, comme susmentionné au IV.1 du présent rapport, la rédaction de cet ultime rapport nécessite, au préalable, l'obtention des avis, de la CdC du Pays de Mortagne-au-Perche, du Conseil municipal de la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche et du propriétaire des terrains concernés, soit la société FERRON-LEVAGE.

En conclusion, il est proposé à Madame la Préfète de demander ces avis en transmettant, à M. le Président de la CdC du Pays de Mortagne-au-Perche, à M. le Maire de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche et à la société FERRON-LEVAGE le présent rapport et le projet d'arrêté ci-joints en vue de l'institution d'une servitude d'utilité publique. Ces avis devront être rendus **sous trois mois** à compter de la date de votre demande d'avis.

RÉDACTEUR DU RAPPORT :

L'inspecteur de l'environnement
(spécialité installations
classées)

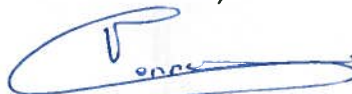


Daniel PHILIPPS

Le 13/04/2018

VÉRIFICATEUR

L'inspecteur de l'environnement
(spécialité installations
classées)




Armelle CONNESSON

Le 13/04/2018

APPROBATEUR

Adopté et transmis
à Madame la Préfète de l'Orne,
La Cheffe de l'Unité
Départementale de l'Orne



Armelle CONNESSON

Le 13/04/2018

Annexe 1 : Périmètre des servitudes d'utilité publique

Commune de VILLIERS sous MORTAGNE

Ledit : Grande pièce

Cadastré Section G n°138.139

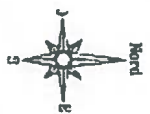
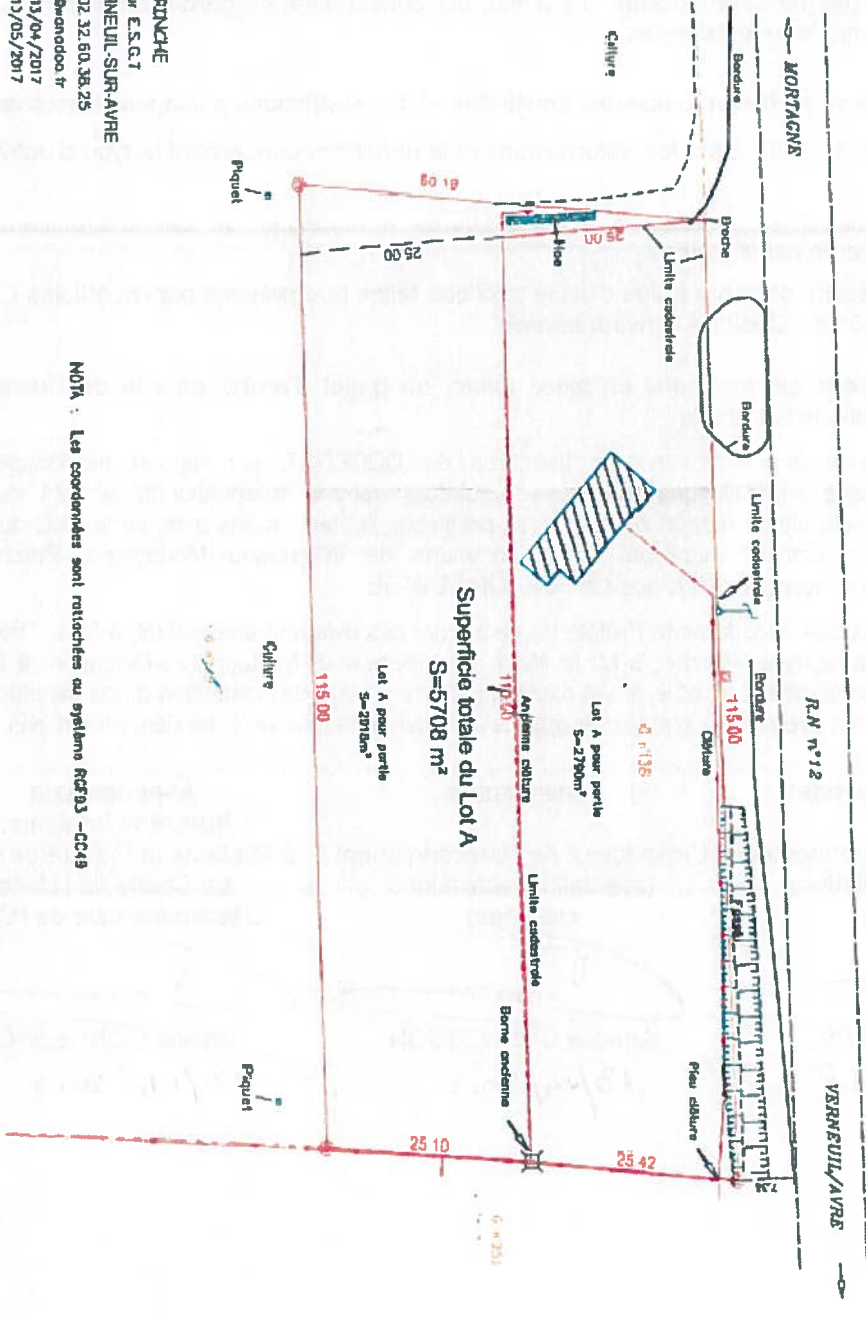
Surface Cadastre : 3ha6860ca

PLAN DE DIVISION - BORNAGE

Echelle : 1/500



- LEGENDE**
- Borne
 - ⊕ Borne ancienne
 - Borne nouvelle
 - Culture pélochie
 - Limite cadastrale
 - Poterie France 14447m



Plan dressé par **Olivier DAVRONCHE**
 Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T
 29, rue de la Penne C.D. 27130 VERNUEIL-SUR-AVRE
 Tél : 02 32 32 06 69 Fax : 02 32 60 38 25
 Email : davronche.ge@verneuilsuravre.fr
 Dossier : DV17023 FB Date : 13/04/2017
 Date : 13/05/2017

NOTA : Les coordonnées sont rattachées au système RGF93 - CG19



PREFETE DE L'ORNE

**Arrêté n° XXXXXX- [] instituant des Servitudes d'Utilité
Publique au droit des parcelles n° 138 et 139 (section G) sur
la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche**

La préfète de l'Orne

**Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier 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 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 départements ;

Vu le décret du XXXXXXXX du Président de la République nommant Mme CASTELNOT, préfète de l'Orne ;

Vu le décret du XXXXXXXX du Président de la République nommant Mme Véronique CARON secrétaire générale de la préfecture de l'Orne ;

Vu l'arrêté préfectoral n° XXXXXX du XXXX donnant délégation de signature à Mme Véronique CARON secrétaire générale de la préfecture de l'Orne ;

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) exploité au lieu-dit « La Jarretière », sur la commune Villiers-sous-Mortagne-au-Perche, 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 la commune Villiers-sous-Mortagne-au-Perche ainsi que la remise en état des lieux à l'encontre respectivement de M. François FOSSE et 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-Perche 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 la commune Villiers-sous-Mortagne-au-Perche, 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'entrepôt, 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 objet du certificat d'urbanisme susvisé dans son rapport du 25/07/2017 ;

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

Vu la communication en date du XXXXXXXX du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à son exploitant, la SARL FERRON LEVAGE, également propriétaire des terrains concernés ;

Vu la communication en date du XXXXXXXX du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à monsieur le maire et au conseil municipal de la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche ;

Vu la communication en date du XXXXXXXX du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à monsieur le Président de la communauté de communes du pays de Mortagne-au-Perche ;

Vu la réponse de la SARL FERRON LEVAGE en date du XXXXXXXX ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche en date du XXXXXXXX ;

Vu la délibération de la communauté de communes du pays de Mortagne-au-Perche en date du XXXXXXXX ;

Vu le second rapport de l'inspection des installations classées en date du XXXXXX ;

Vu l'avis en date du XXXXXXXX du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques ;

Vu le projet d'arrêté porté le XXXXXXXX à la connaissance de la SARL FERRON LEVAGE ;

Vu les observations présentées par la SARL FERRON LEVAGE sur ce projet par courrier en date du XXXXXXXX ;

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 susvisé justifient que, depuis une date antérieure à 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 la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche une activité d'entrepôt, 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 l'exploitation de cette station-service ;

CONSIDÉRANT toutefois, 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 que le diagnostic de pollution des sols établi par la SARL TERE0 dans son rapport du 25/07/2017 et les travaux de réhabilitation réalisés sur le site permettent d'estimer que les concentrations en polluants sont acceptables au regard du risque sanitaire pour l'usage futur considéré, et au regard des enjeux environnementaux conformément aux préconisations des circulaires du 8 février 2007 du ministère en charge de l'environnement ;

CONSIDÉRANT mais 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 du secrétaire général 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-au-Perche, 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 sont placées dans un état tel qu'elles puissent accueillir un usage de type parking, 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, 27160 Condé/Itton, 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 de carrière 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 de carrière 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 2.3 - 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 2.4 - 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 2.5 -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.

CHAPITRES 2.6 - 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-au-Perche dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – LEVEE 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'ancien propriétaire, l'Indivision FOSSEY ;
- du nouveau propriétaire, 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, Villiers-sous-Mortagne-au-Perche ;
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche ;
- du propriétaire 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 de la préfecture.

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 Maire de la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche, à M. le Président de la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche, à M. le directeur départemental des territoires, à M. le Gérant de la société FERRON-Levage, à Mme la directrice générale de l'agence régionale de santé de Normandie (ARS), à M. le délégué territorial de l'ARS ainsi qu'à chacun des propriétaires, des titulaires de droits réels ou à leurs ayants droits des parcelles concernées.

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.

Ce même avis est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de L'Orne ainsi que sur son site Internet.

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 maire de la commune de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche 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.

Copie dudit arrêté est adressée à :

- Monsieur le maire de Villiers-sous-Mortagne-au-Perche ;
- Monsieur le président de la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche-Ex Bassin de Mortagne-au-Perche ;
- Monsieur le gérant de la SARL FERRON Levage, propriétaire des parcelles concernées ;
- Monsieur le directeur départemental des territoires ;
- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Mme la directrice générale de l'agence régionale de santé de Normandie (ARS)
- Monsieur le délégué territorial de l'ARS,

A XXXXXXXX, le

La préfète,

Annexe 1 : Plan cadastral des parcelles

Commune de VILLIERS sous MORTAGNE

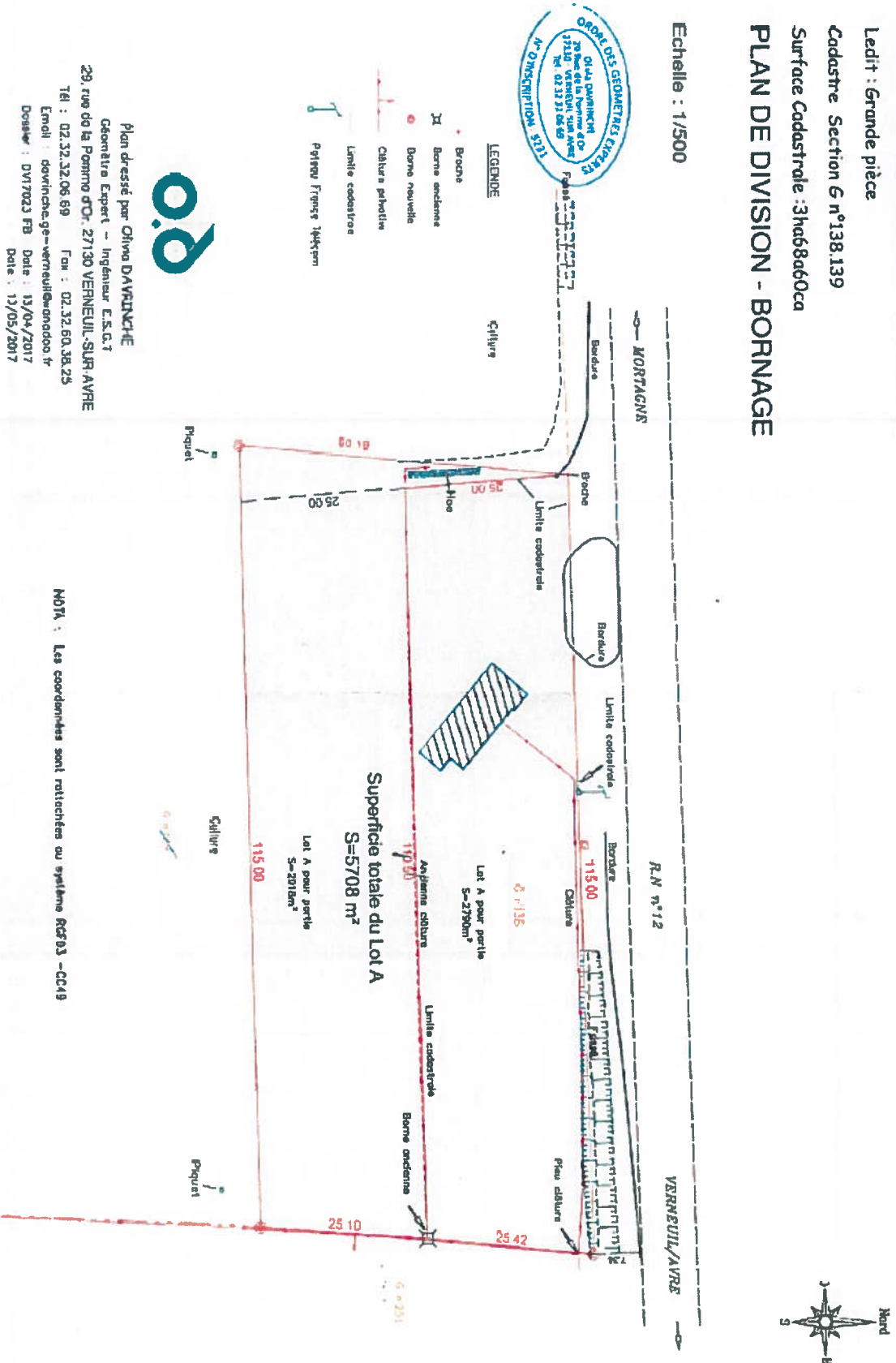
Ledit : Grande pièce

Cadastre Section G n°138.139

Surface Cadastre : 3ha68a60ca

PLAN DE DIVISION - BORNAGE

Echelle : 1/500



Plan dressé par **Olivia DAVINACHE**
 Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T
 29, rue de la Pomme d'Or, 27130 VERNEUIL-SUR AVRE
 Tél : 02 32 32 06 69 Fax : 02 32 60 38 25
 Email : dovinao.g@verneuil-sur-avre.fr
 Dossier : DV17023 FB Date : 13/04/2017
 Date : 13/05/2017