

PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
ET DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

ARRETE n° 2018/ 4043 du 07 DEC. 2018

instituant des servitudes d'utilité publique sur le site, anciennement exploité par la société SAFI, situé à Villejuif, 40 boulevard Maxime Gorki.

**Le Préfet 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, et notamment ses articles L.121-2 et L.126-1 ,

VU le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et notamment son article 36,

VU la circulaire du 8/02/2007 relative aux installations classées – Prévention de la pollution des sols – Gestion des sols pollués et la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017

VU l'arrêté n°2018/3097 du 20 septembre 2018 portant délégation de signature à M. Jean-Philippe LEGUEULT, Sous-préfet de Nogent-sur-Marne,

VU la notification de cessation des activités du 18 décembre 2015, adressée par SAFI,

VU le dossier de cessation d'activités (rapport Envisol n°R-HH-1512-5a) du 29 décembre 2015, transmis par SAFI,

VU le dossier de servitudes remis par la société SAFI du 1^{er} décembre 2017, reçu le 13 décembre 2017

VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 18 juin 2018,

VU l'avis favorable émis par la mairie de Villejuif en date du 05 juillet 2018,

VU le rapport de l'inspection des installations classées du 26 octobre 2018 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 en date du 6 novembre 2018,

VU le courrier du 13 novembre 2018 par lequel le projet d'arrêté, établi au regard de l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, a été transmis à l'exploitant et a informé celui-ci de la possibilité qui lui était ouverte de présenter ses observations dans un délai de 15 jours,

VU l'absence de remarque formulée par l'exploitant,

CONSIDÉRANT les activités exercées par la société SAFI sont à l'origine des pollutions constatées sur le site du 40 boulevard Maxime Gorki 94800 Villejuif,

CONSIDÉRANT aux termes de la campagne de travaux, réalisés sur le site en décembre 2015, de la pollution résiduelle a été laissée en place suite à des contraintes techniques,

CONSIDÉRANT 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 SAFI est un usage identique à la dernière période d'exploitation, soit de type industriel,

CONSIDÉRANT si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type industriel, il convient toutefois de formaliser et d'attacher ces limites d'utilisation du terrain, ce afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement de l'usage des sols,

Sur la proposition de la Secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne,

ARRETE

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, veiller à la mise en œuvre des précautions d'usages adaptées et 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 sont instituées sur les parcelles cadastrales mentionnées à l'article 2 du présent arrêté. La nature de ces servitudes est définie ci-après.

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 Villejuif :

- parcelle cadastrée **R278, R280 (au 2/3) et R300**, appartenant à la SCPI IMMORENTE, propriété acquise par acte du 13/06/2003, reçu par Maître LEVEL (91000 Évry), publié le 22/07/2003, référence d'enlissement : 2003P5722 ;
- parcelle cadastrée **R280 (1/3 restant)**, appartenant à la SCPI IMMORENTE, propriété acquise par acte du 11/11/2015, reçu par Maître LE GUELINEL (91000 Évry), publié le 03/03/2016, référence d'enlissement : 2016D3318 ;

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 des parcelles R278, R280 et R300 ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage comparable à celui de la dernière période d'activité, **soit de type industriel**, sur 2 niveaux de sous-sol, suivant les hypothèses prévues dans l'évaluation quantitative des risques sanitaires annexée au plan de gestion du 09/04/2015.

Les présentes servitudes concernent la zone où de la pollution résiduelle a été laissée en place au 2^e sous-sol des parcelles sus-mentionnées, comme mentionné sur le plan joint en annexe 2.

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 comparable à celui de la dernière période d'activité 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 ;
- dès lors que des travaux de démolition seraient entrepris et permettraient l'accès à la cuve située au 2^e sous-sol, il devra être procédé au dégazage et au retrait de la cuve. Celle-ci sera ensuite éliminée vers une filière adaptée. Les terres, impactées par des hydrocarbures, situées autour de la cuve devront être excavées et éliminées en filière adaptée ;
- un grillage avertisseur devra être mis en place à l'interface des terrains pollués et des matériaux d'apport sains ;
- le profil du site doit être maintenu, sans création de zone d'accumulation d'eau

Article 3-2-1 : Servitudes sur les sols

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

- faire réaliser un diagnostic de pollution avec des analyses des sols, un plan de gestion, et mettre en place des prescriptions d'hygiène et de sécurité durant le chantier ;

- s'assurer 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 ;
- les terres apportées sur le site, en cas de remblaiement, devront au préalable faire l'objet d'analyses permettant de vérifier leur caractère inerte.

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, des études techniques conformes à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 (par exemple investigations complémentaires, plan de gestion, évaluation des risques sanitaires) devront être préalablement réalisées, 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 usages prévus.

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 – Publication, notification

L'arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

Une copie du présent arrêté sera déposée en mairie de Villejuif et pourra y être consultée.

Un extrait du présent arrêté sera affiché en mairie pendant une durée minimale d'un mois ; procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité sera dressé par les soins du maire.

Le même extrait sera publié sur le site internet de la préfecture pour une durée identique.

Un avis sera inséré par les soins du préfet et aux frais de l'exploitant dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département du Val-de-Marne.

L'arrêté sera notifié à la société SAFI et au propriétaire des parcelles concernées.

Article 9 - Délais et voies de recours

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif de Melun ; le délai de recours est de deux mois pour l'exploitant et les tiers à compter de sa publication ou de son affichage.

Article 10 – Exécution

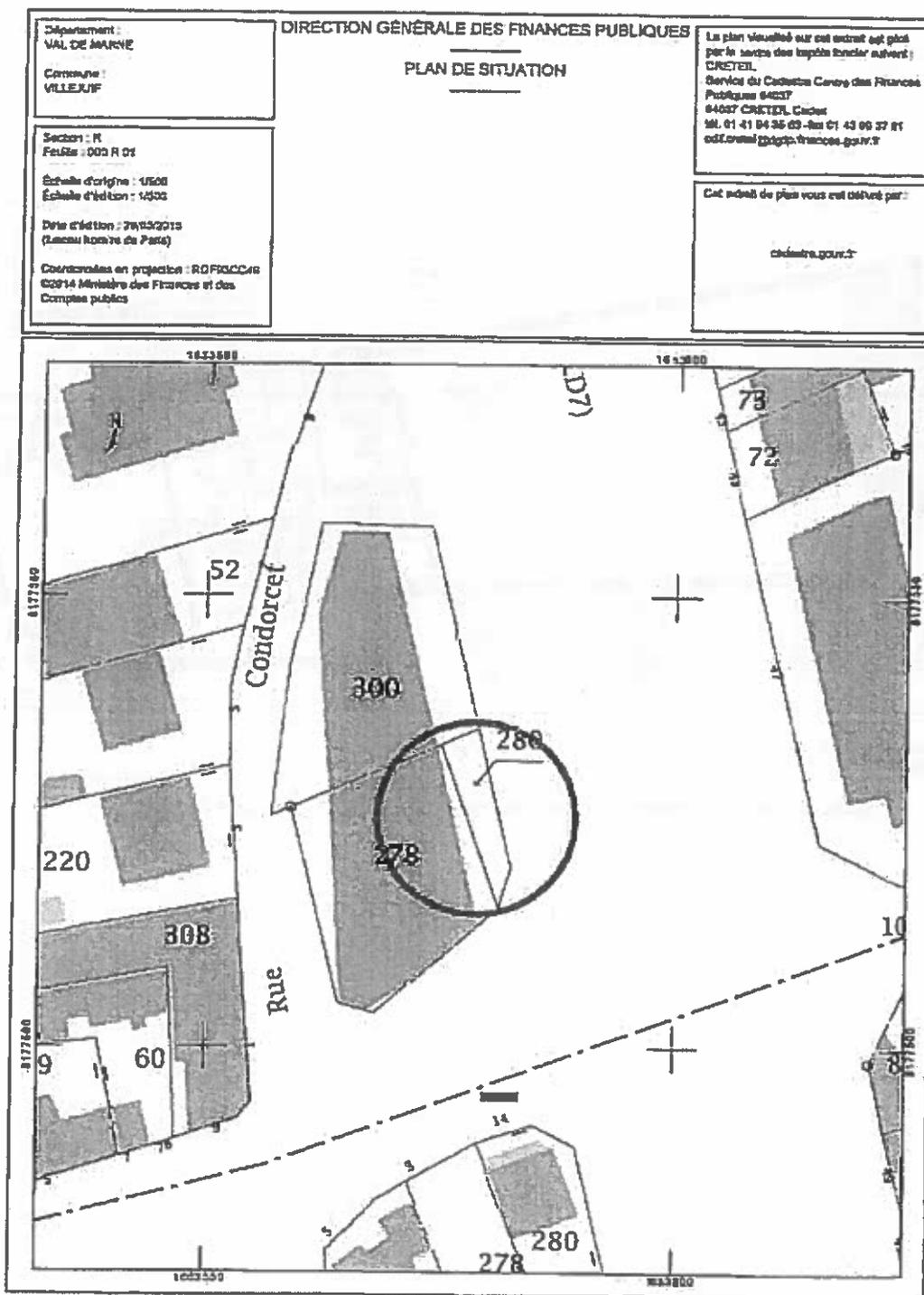
La Secrétaire générale de la préfecture, le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12), le Maire de Villejuif, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement en Île-de-France, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne,



Jean-Philippe LEGUEULT

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



Annexe 2 : Plan mentionnant les zones présentant un impact résiduel

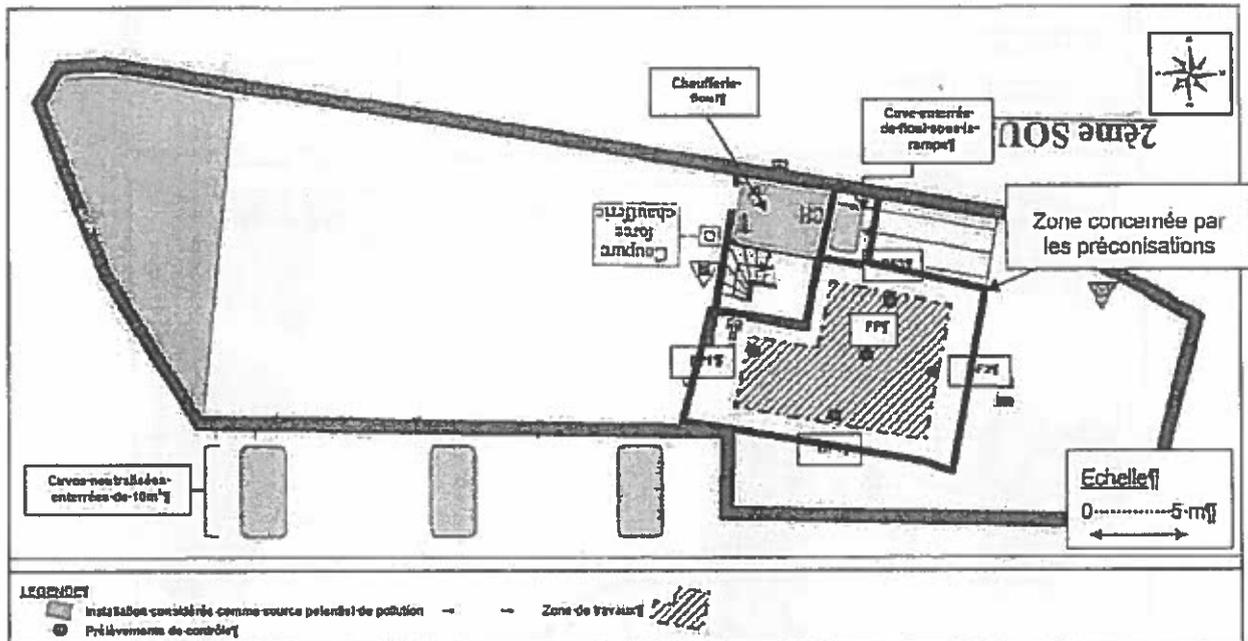


Figure 6. Zone concernée par les préconisations lors d'éventuels travaux