

ENQUETE PUBLIQUE

**Concernant l'institution de servitudes d'utilité publique
sur l'ancien site de la société NYCO
à Conflans-Sainte-Honorine**

Sur demande présentée par

la société NYCO

Enquête du 22 mai 2018 au 22 juin 2018 inclus

**RAPPORT, AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur :

Reinhard FELGENTREFF

SOMMAIRE

A Rapport

1. Généralités

1.1. Objet de l'Enquête	6
1.2. Les règles de servitudes.....	7
1.3. Environnement juridique et administratif	8
1.4. Composition du dossier.....	8
1.5. Consultations	9

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	10
2.2. Modalités de l'enquête	10
2.3. Contacts préalables et visite des lieux.....	11
2.4. Information du public.....	12
2.4.1. Publicité légale	12
2.4.2. Affichage dans la commune.....	12
2.5. Permanences.....	13
2.6. Incidents pendant l'enquête	13
2.7. Formalités de fin de l'enquête.....	13
2.7.1. Clôture de l'enquête et recueil du registre.....	13
2.7.2. Procès-verbal des observations	13
2.7.3. Mémoire en réponse	13

3. Analyse des observations du public

3.1. Observations du public.....	14
3.2. Observations du Commissaire Enquêteur	15

B - Conclusions motivées et avis

I. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

1. Rappel de l'objet de l'enquête	17
2. Organisation et déroulement de l'enquête	18
3. Conclusions et avis	18

(Ces conclusions sont indépendantes du rapport et entre eux et doivent être considérées comme séparées. Elles ne sont reliées entre elles que dans un souci pratique de présentation et afin d'éviter qu'un des documents ne s'égare).

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 :** Ordonnance N° E18000044/78 du 26 mars 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant le commissaire enquêteur
- Annexe 2 :** Arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines en date du 3 avril 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Annexe 3 :** Copies des publications effectuées dans les journaux le 2 et 3.5.2018 (1^{ère} insertion)
- Annexe 4 :** Copies des publications effectuées dans les journaux le 23 et 25.5.2018 (2^{ème} insertion)
- Annexe 5 :** Certificat d'affichage
- Annexe 6 :** Procès-verbal de synthèse des observations
- Annexe 7 :** Mémoire en réponse de Maître Yamina Zerrouk pour le compte de la société NYCO en date du 9.7.2018.

A Rapport

1. Généralités

1.1. Objet de l'Enquête

L'institution de servitudes d'utilité publique (SUP) a été demandée par la société NYCO pour son ancien site de production sis 1 rue Doitteau à Conflans-Sainte-Honorine. La société a exploité sur ce site une usine de production de lubrifiants synthétiques destinés à l'aéronautique.

Ces activités ont été à l'origine d'une pollution des sols et des nappes d'eaux souterraines présentes au droit du site, par des hydrocarbures et des composés organo- halogènes volatils.

Les activités ont cessé en 2006 et le site a été acquis en décembre 2006 par la SCI Conflans Université, appartenant au groupe NEXITY qui y a fait construire un ensemble de logements, de commerces, d'espaces verts et un équipement public pour la petite enfance comprenant une crèche, une halte-garderie et un relais d'assistantes maternelles.

A la suite de différents diagnostics de pollution effectués, d'une étude d'évaluation des risques pour la santé et pour les ressources en eau, le Préfet des Yvelines a encadré les travaux de réhabilitation du site par un arrêté en date du 29 mars 2007.

Les travaux de dépollution des sols contaminés ont été réalisés conformément aux dispositions de cet arrêté. Ceci a été confirmé par l'Inspection des installations classées avec son rapport d'analyse établi en juillet 2010. Concernant les restrictions d'usage devant être pérennisées, le Préfet avait demandé à la société NYCO, en date du 31 août 2010, de compléter les actes de ventes afin de faire apparaître clairement que les mesures d'aménagement et les restrictions d'usages énoncées dans l'analyse des risques résiduels doivent être pérennisées par les acquéreurs successifs des lots.

Les mesures prises pour pérenniser les conditions d'aménagement et les restrictions d'usage prévues n'ont pas été considérées comme suffisantes notamment en ce qui concerne la nature des restrictions d'usage prises en compte et la justification de leur inscription au registre des hypothèques, en vue de l'information des acquéreurs successifs futurs.

Par arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2011, la société NYCO a été mise en demeure de respecter les dispositions de l'arrêté du 29 mars 2007 relatives aux servitudes.

La société NYCO a fourni au Préfet le 9 septembre 2011 un projet de servitudes conventionnelles au profit de l'Etat visant à pérenniser les conditions d'aménagement du site et à restreindre les usages. L'Inspection des installations classées a estimé que cette proposition n'apportait pas suffisamment de garanties concernant l'aboutissement de la procédure impliquant des syndicats de copropriétés qui n'ont pas forcément été informés sur le sujet.

L'Inspection des installations classées a préconisé, dans son rapport d'analyse de mai 2012, que soit privilégiée la procédure d'institution de servitudes d'utilité publique.

1.2. Les règles de servitudes

Par courrier du 27 janvier 2014, la société NYCO a transmis au Préfet des Yvelines, un dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique. Ce dossier a été rédigé par le Bureau d'études ICF Environnement pour le compte de l'ancien exploitant, la société NYCO, et le repreneur du site la société NEXITY.

Les règles de servitudes, telles que proposées par la société NYCO, ont été repris pour l'essentiel dans le projet d'arrêté préfectorale qui figure dans le dossier d'enquête publique.

Les principales dispositions sont les suivantes :

Prescription n°1 :

- Maintient (ou réalisation, le cas échéant) des vides sanitaires ayant les caractéristiques suivantes :
 - hauteur de 1 mètre au droit de la zone 4, et de 1.5 m au droit des zones 2 et 8,
 - ventilation naturelle de 0,5 vol/heure,
 - taux de fissuration correspondant à un béton standard avec un dallage en béton de propreté en fond de vide sanitaire,

Prescription n°2 :

- Interdiction d'utiliser en surface des terres souillées,

Prescription n° 3 :

- Maintient en place d'un grillage avertisseur permettant de signaler le passage d'une couche de terres saines à une couche de terres polluées,

Prescription n° 4 :

- Usage des espaces verts strictement limité à une activité paysagère : aucun arbre fruitier, ni jardin potager, ni puits n'est permis,
- Recouvrement, en permanence, des espaces verts de 30 cm de terres végétales saines,

Prescription n° 5 :

- Dans les zones où des concentrations résiduelles subsistent à l'aplomb des infrastructures existantes à conserver, proches des anciennes sources sols sur site, les canalisations d'eau potable sont implantées de façon à prévenir la perméation de composés chimiques à travers le conduit : dans des remblais de matériaux d'apport sains (type sablon), ou dans l'enveloppe en béton du bâtiment, ou utilisation de canalisations imperméables aux substances organiques (canalisations en fonte, ou PE anti-contamination),

Prescription n° 6 :

- Interdiction d'utiliser les eaux souterraines à des fins d'alimentation en eau potable,

Prescription n° 7 :

- Maintient en bon état et cadenassés des piézomètres existants (Pz1, Pz2, Pz3), et maintient du libre accès à ces piézomètres.

1.3. Environnement juridique et administratif

Le projet de mise en place d'une servitude d'utilité publique est régi par les articles L.515-8 à L.515-12 du Code de l'environnement.

L'article L.512-12 prévoit que *« des servitudes peuvent être instituées sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation.... C'est servitudes peuvent comporter la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières, et permettre la mise en œuvre des prescriptions relatives à la surveillance du site »*.

L'article L.512-9 stipule que *« le projet définissant les servitudes et le périmètre est soumis à enquête publique, conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, et à l'avis des conseils municipaux des communes sur lesquelles s'étend le périmètre. Les servitudes et leur périmètre sont arrêtés par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de l'installation classée »*.

L'article R.515-31-3 du Code de l'environnement précise que l'enquête publique est à organiser suivant les dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête doit comporter les pièces suivantes :

- 1° Une notice de présentation ;
- 2° Un plan faisant ressortir le périmètre défini en application de l'article R.515-31-2 ainsi que les aires correspondant à chaque catégorie de servitudes ;
- 3° Un plan parcellaire des terrains et bâtiments indiquant leurs usages actuels et envisagés ;
- 4° L'énoncé des règles envisagées dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties.

1.4. Composition du dossier

Le dossier, soumis à enquête publique, respecte les dispositions de l'article R.515-31-3 du Code de l'environnement. En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

A. Dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique

- I. Fiche signalétique
- II. Contexte de la demande
- III. Notice de présentation
 - III.1 Situation géographique
 - III.2 Historique du site

- III.3 Description du site
- III.4 Données cadastrales
- III.5 Etude des documents d'urbanisme
- IV. Synthèse et conclusion des études réalisées
 - IV.1 Rappel des investigations réalisées
 - IV.2 Les investigations spécifiques de terrain
 - IV.3 Interprétation des résultats analytiques
 - IV.4 Evaluation de la compatibilité du site avec l'usage défini
- V. Prescriptions envisagées
 - V.1 Sur site
 - V.2 Suppression des prescriptions

ANNEXES

1. Localisation du site
2. Plan cadastral
3. Plan d'aménagement
4. Documents d'urbanisme
5. Plan de recollement après travaux
6. Plan de localisation des piézomètres

B. Arrêté préfectoral du 3 avril 2018 portant ouverture d'une enquête publique

avec en annexe :

Projet d'Arrêté préfectoral institution de servitudes d'utilité publique

→ Toutes les pièces et documents du dossier ont été paraphés par mes soins.

1.5. Consultations

Différents services ont été consultés par la DRIEE sur le projet d'arrêté préfectoral relatif à l'institution de servitudes d'utilité publique. Ils ont apporté les réponses suivantes :

Agence Régionale de Santé Île-de-France (ARS) en date du 28.7.2017

L'ARS émet un avis favorable assorti de deux demandes, à savoir :

- Que l'interdiction de réaliser des puits privés ainsi que l'irrigation de toute culture soit mentionnée, et
- Qu'il soit précisé que les piézomètres doivent être maintenus en bon état.

Direction Départementale des Territoires, en date du 24.5.2017

Avis favorable sans réserve.

Conseil municipal de la ville de Conflans-Sainte-Honorine, en date du 26.7.2017

Le Conseil municipal a pris acte, lors de sa délibération du 26 juillet 2017, du projet de mise en place de servitudes d'utilité publique et a confirmé son souhait qu'une enquête publique soit organisée afin de communiquer à la population en toute transparence sur ce sujet.

Consultation des propriétaires

Les propriétaires et SCI gérantes des terrains et parcelles concernées ont été informé par courrier en date du 14 avril 2017. Ils ont reçu pour information un rapport de l'Inspection des installations classées daté du 6 avril 2017 et le projet d'arrêté préfectorale concernant l'institution de servitudes d'utilité publique.

Seul un propriétaire (parcelle AW72) s'est manifesté du fait que sa parcelle a été par erreur incluse dans le cadre de ces courriers d'information.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par ordonnance N° E18000044/78 en date du 26 mars 2018 j'ai été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet *Installations classées pour la protection de l'environnement sur la commune de CONFLANS-STE-HONORINE*.

Ce document figure en **Annexe 1**.

2.2. Modalités de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté du Préfet des Yvelines en date du 3 avril 2018.

Cet arrêté, qui figure en **Annexe 2**, indique les modalités de l'enquête publique dont les principales dispositions, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête, d'une durée de 32 jours, se déroulera du 22 mai 2018 au 22 juin 2018 inclus,
- pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête seront consultables par le public :

- sur le site internet de la Préfecture des Yvelines à l'adresse suivante : <http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Installations-classes-pour-la-protection-de-l-environnement/Enquetes-2018>,
- à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine,
- sur un poste informatique, à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France (DRIEE), 35 rue de Noailles à Versailles,
- le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine, ou les adresser par voie postale à la mairie, à l'attention du commissaire enquêteur. Elles pourront également être formulées par courriel à l'adresse suivante : driee-consultation-environnement@developpement-durable.gouv.fr,
- le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine toutes les personnes qui le souhaiteront aux dates et heures suivantes :
 - le mardi 22 mai 2018 de 09h00 à 12h00
 - le jeudi 31 mai 2018 de 14h30 à 17h30
 - le samedi 9 juin 2018 de 09h00 à 12h00
 - le mercredi 13 juin 2018 de 14h30 à 17h30
 - le vendredi 22 juin 2018 de 14h30 à 17h30
- un avis au public sera publié par voie d'affiches à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine et dans le voisinage de l'ancien établissement au moins quinze jours avant le début de l'enquête et restera affiché pendant toute la durée de l'enquête,
- un avis d'enquête sera publié par le préfet au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux,
- à l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine, ainsi que sur le site internet de la Préfecture des Yvelines(<http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Installations-classes-pour-la-protection-de-l-environnement/Enquetes-2018>).

2.3. Contacts préalables et visite des lieux

Le dossier de l'enquête m'a été remis le 23 avril 2018 par l'autorité organisatrice de l'enquête, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France (DRIEE), à Versailles. Après lecture et analyse du dossier, j'ai demandé à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine un rendez-vous afin de pouvoir procéder à une visite du site.

Cette visite a eu lieu le 14 mai 2018 accompagné par Monsieur Jean-Marie BRICHORY, chargé de mission secteur urbanisme.

2.4. Information du public

2.4.1. Publicité légale

La publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :

1^{ère} publication

Le Parisien	le 3 mai 2018
Le Courrier des Yvelines	le 2 mai 2018

2^{ème} publication

Le Parisien	le 25 mai 2018
Le Courrier des Yvelines	le 23 mai 2018

Des copies des publications sont jointes en **Annexe 3 et 4**.

Conformément aux dispositions de l'article R 512-14 du Code de l'Environnement, les documents suivants ont été publiés sur le site Internet de la Préfecture des Yvelines :

- Avis presse
- Dossier d'enquête demande de servitude
- Arrêté d'ouverture d'enquête

2.4.2. Affichage dans la commune

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine 15 jours avant le début et jusqu'à la fin de l'enquête. L'avis d'enquête publique a également été affiché à proximité de l'ancien site de la société NYCO en 2 points.

Un certificat d'affichage a été délivré par le maire de Conflans-Sainte-Honorine (**Annexe 5**) et j'ai vérifié les affichages lors de chacune de mes permanences.

L'enquête publique a également été annoncée sur le site Internet de la commune de Conflans Sainte-Honorine pendant toute la durée de l'enquête.

2.5. Permanences

J'ai assuré les permanences à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine aux dates et heures prévues par l'arrêté du Préfet des Yvelines :

- ▶ Le mardi 22 mai 2018 de 9h00 à 12h00
- ▶ Le jeudi 31 mai 2018 de 14h30 à 17h30

- ▶ Le samedi 9 juin 2018 de 9h00 à 12h00 (à la mairie annexe 2, rue Auguste Romagné)
- ▶ Le mercredi 13 juin 2018 de 14h30 à 17h30
- ▶ Le vendredi 22 juin 2018 de 14h30 à 17h30

J'ai pu constater la bonne mise à disposition du dossier et du registre d'enquête publique et veiller au contenu du dossier.

2.6. Incidents pendant l'enquête

Il n'y a pas eu d'incident durant les cinq permanences.

2.7. Formalités de fin de l'enquête

2.7.1. Clôture de l'enquête et recueil du registre

Le 22 juin 2018, à l'expiration de la durée de l'enquête, j'ai clôturé et pris possession du registre et du dossier d'enquête.

2.7.2. Procès-verbal des observations

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, modifié par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, j'ai adressé le 22 juin 2018 un procès-verbal de synthèse des observations à la société NYCO (**Annexe 6**), représentée par Madame Yamina Zerrouk, avocate, en l'invitant de me faire parvenir sous quinze jours un mémoire en réponse.

J'ai également adressé ce procès-verbal à Monsieur Serge Epinat de la société NEXITY; en l'invitant à se concerter avec la société NYCO dans les réponses à apporter.

Madame Marie-Paule Quincey de la DRIEE était également destinataire pour information de ce procès-verbal de synthèse des observations.

2.7.3. Mémoire en réponse

Madame Yamina Zerrouck m'a adressé le 9 juillet 2018, au nom de la société NYCO, un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations que je lui avais adressé. Ce mémoire en réponse est un document de 3 pages qui est joint en **Annexe 7**.

3. Analyse des observations du public

Au cours de l'enquête publique je n'ai reçu qu'un seul visiteur lors des cinq permanences ; personne qui a consigné la seule observation du registre d'enquête.

Le peu d'intérêt du public peut s'expliquer par le fait que l'ancien site de la société NYCO a été aménagé il y a quelques années déjà, et les constructions réalisées couvrent la totalité du terrain et ne laisse plus apparaître et supposent l'utilisation et l'état du site avant son aménagement.

3.1. Observations du public

R 1 : Madame Labarde, pour l'association « Conflans Cadre de Vie et Environnement, en date du 9 juin 2018

Après lecture des documents mis à disposition nous découvrons que des servitudes sont possibles 10 ans après. Cela est rassurant pour les futurs acquéreurs.

Comment améliorer, pour des futurs projets, pour garantir la mise en place de servitudes d'utilité publique avant la délivrance d'un permis de construire.

Sur ce terrain, à ce jour, peut-on garantir la sécurité des enfants qui jouent dans leur cour ? Qui vérifie ?

Commentaire de la société NYCO

La société NYCO ne répond que partiellement aux questions posées par Madame Labarde.

Sur son interrogation, pour savoir comment garantir, pour de futurs projets, que des servitudes d'utilité publique soient mise en place avant la délivrance d'un permis de construire, la société NYCO considère que « L'institution d'une servitude d'utilité publique, qui intervient classiquement en fin de procédure de remise en état, soit après de nombreuses années, ne vise en réalité qu'à garantir la mémoire du site au bénéfice des générations futures ».

Elle n'apporte pas de réponse sur la deuxième question concernant la sécurité des enfants.

Avis du CE

La réponse de la société NYCO concernant le délai entre la fin des travaux et la mise en place des servitudes d'utilité publique ne me paraît pas pertinente.

Les servitudes d'utilité publiques, objet de la présente enquête publique, visent des restrictions et prescriptions à observer lors de la réalisation des constructions sur l'ancien site de NYCO et après, par les propriétaires et occupants des logements.

Il est rappelé que les travaux de construction se sont achevés en 2009. Il me paraît bien tard d'officialiser des restrictions d'usage après l'arrivée des premiers occupants du site il y a presque 10 ans.

D'après les informations contenues dans le dossier d'enquête ou apportées à ma connaissance au cours de l'enquête (ou plutôt absence d'informations données par la société NEXITY), il ne me paraît pas évident que les propriétaires et occupants des logements sur le site aient été pleinement informés à temps des restrictions d'usage (voir aussi ci-après).

3.2. Observations du Commissaire Enquêteur

Information des propriétaires / locataires

Il ressort du dossier d'enquête, et en particulier du dernier rapport de l'Inspection des installations classées du 12 mars 2018, que le Préfet avait demandé le 31 août 2010 à la société Nyco « *de compléter les actes de vente afin de faire apparaître clairement que les mesures d'aménagement et les restrictions d'usage énoncées dans l'analyse des risques résiduels doivent être pérennisées par les acquéreurs successifs des lots* ».

Dans un deuxième temps, le Préfet n'a pas considéré cette procédure comme suffisante et a prescrit la mise en place de servitudes d'utilité publique.

Etant donné le temps qui s'est écoulé entre 2010 et la mise en place de servitudes d'utilité publique, objet de la présente enquête publique, je serais intéressé de savoir si oui et sous quelle forme les restrictions d'usage ont été inscrites dans les actes de vente avec les propriétaires.

Ou, le cas échéant, sous quelle autre forme les propriétaires et / ou locataires ont été informés depuis 2010 de l'existence des restrictions d'usage.

Ma question s'adresse aussi bien à la société NYCO et à NEXITY, qui a signé les actes de vente avec les copropriétaires.

Commentaire de la société NYCO

Comme indiqué ci-dessus, la cession du site de la société Nyco à la SCI Conflans-Université est intervenue le 7 décembre 2006.

Comme indiqué également, la cession de ce site a été faite en toute transparence, la SCI Conflans-Université faisant son affaire personnelle de l'état du site, eu égard aux cessions qu'elle envisageait à des tiers, sans que la société Nyco n'ait été impliquée de quelque manière que ce soit dans les cessions faites au profit de tiers.

En effet, une fois la cession du site opérée en 2006, la société Nyco n'avait plus aucun droit, ni aucune légitimité à s'immiscer dans les relations entre la SCI Conflans-Université et ses acquéreurs et ne dispose à ce égard d'aucune information sur les éléments communiqués par cette dernière à ses acquéreurs.

Ainsi seule la SCI Conflans-Université du groupe Nexity serait en mesure de vous éclairer sur les clauses insérées dans les actes de vente qu'elle a conclus.

En tout état de cause, l'absence d'information sur ce point ne nous semble pas préjudiciable, dès lors que l'institution d'une servitude d'utilité publique permettra de garantir, comme on l'a dit, la mémoire du site pour les générations futures.

Avis du CE

Je prends acte du fait que la société NYCO n'est pas en mesure de donner une réponse concernant les informations que la société NEXITY a éventuellement donné à ses futurs acquéreurs sur l'état du site et les restrictions d'usage.

Le procès-verbal de synthèse des observations a également été adressé à la société NEXITY en l'invitant à apporter des réponses et précisions sur ce point dans un délai de 15 jours après réception du procès-verbal. Je n'ai reçu aucune réponse de la part de la société NEXITY.

Afin de garantir une parfaite information des propriétaires et occupants (locataires) des logements sur ce site, je recommande à la Préfecture de prendre des dispositions et de s'assurer à ce que les restrictions d'usage, instaurées par la SUP, soient portées à la connaissance des occupants du site soit par les Syndicats des co-propriétaires, soit sous toute autre forme appropriée.

Chevreuse, le 17 juillet 2018



Reinhard Felgentreff
Commissaire Enquêteur

B - Conclusions motivées et avis

I. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

1. Rappel de l'objet de l'enquête

La société NYCO a exploité jusqu'en 2006 sur un site situé à Conflans-Sainte-Honorine une usine de production de lubrifiants synthétiques destinés à l'aéronautique.

Ces activités ont été à l'origine d'une pollution des sols et des nappes d'eaux souterraines présentes au droit du site, par des hydrocarbures et des composés organo-halogènes volatils.

Les activités ont cessé en 2006 et le site a été vendu en décembre 2006 à la SCI Conflans Université, appartenant au groupe NEXITY qui y a fait construire un ensemble de logements, de commerces, d'espaces verts et un équipement public pour la petite enfance comprenant une crèche, une halte-garderie et un relais d'assistantes maternelles.

A la suite de différents diagnostics de pollution effectués, d'une étude d'évaluation des risques pour la santé et pour les ressources en eau, le Préfet des Yvelines a encadré les travaux de réhabilitation du site par un arrêté en date du 29 mars 2007.

Les travaux de dépollution des sols contaminés ont été réalisés conformément aux dispositions de cet arrêté. Ceci a été confirmé par l'Inspection des installations classées dans son rapport d'analyse établi en juillet 2010. Concernant les restrictions d'usage devant être pérennisées, le Préfet avait demandé à la société NYCO, en date du 31 août 2010, de compléter les actes de ventes afin de faire apparaître clairement que les mesures d'aménagement et les restrictions d'usages énoncées dans l'analyse des risques résiduels doivent être pérennisées par les acquéreurs successifs des lots.

Les mesures prises pour pérenniser les conditions d'aménagement et les restrictions d'usage prévues n'ont pas été considérées comme suffisantes notamment en ce qui concerne la nature des restrictions d'usage prises en compte et la justification de leur inscription au registre des hypothèques, en vue de l'information des acquéreurs successifs futurs.

Par arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2011, la société NYCO a été mise en demeure de respecter les dispositions de l'arrêté du 29 mars 2007 relatives aux servitudes.

La société NYCO a fourni au Préfet le 9 septembre 2011 un projet de servitudes conventionnelles au profit de l'Etat visant à pérenniser les conditions d'aménagement du site et à restreindre les usages. L'Inspection des installations classées a estimé que cette proposition n'apportait pas suffisamment de garanties concernant l'aboutissement de la procédure impliquant des syndicats de copropriétés qui n'ont pas forcément été informés sur le sujet.

L'Inspection des installations classées a préconisé, dans son rapport d'analyse de mai 2012, que soit privilégiée la procédure d'institution de servitudes d'utilité publique.

Par courrier du 27 janvier 2014, la société NYCO a transmis au Préfet des Yvelines, un dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique.

Le directeur de la DRIEE des Yvelines a demandé par lettre en date du 22 mars 2018, adressée à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'institution de servitudes d'utilité publique sur la commune de Conflans-Sainte Honorine.

Par décision en date du 26 mars 2018, la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné en tant que commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

Par arrêté du 3 avril 2018, le Préfet des Yvelines, a organisé l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 32 jours du 22 mai 2018 au 22 juin 2018 inclus à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine.

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine 15 jours avant le début et jusqu'à la fin de l'enquête. L'avis d'enquête publique a également été affiché à proximité de l'ancien site de la société NYCO à 2 points.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public pour consultation tout au long de l'enquête.

Cinq permanences ont été tenues les 22 et 31 mai et les 9, 13 et 22 juin 2018.

3. Conclusions et avis

Après un examen attentif et approfondie des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition,

Après visite de l'ancien site de la société NYCO à Conflans-Sainte-Honorine et de son environnement immédiat,

Après la tenue réglementaire de 5 permanences et la mise à la disposition du public pendant une durée de 32 jours du dossier d'enquête,

Après avoir communiqué à l'ancien propriétaire du site, la société NYCO, et au repreneur et aménageur du site, la société NEXITY, un procès-verbal de synthèse des observations, et après examen des réponses et explications reçues de la part de la société NYCO,

Après l'analyse détaillée et développée dans mon rapport d'enquête,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur,
- CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité,
- CONSIDERANT la publicité des avis d'enquêtes effectuée dans la presse et par affichage sur le site et dans la commune de Conflans-Sainte-Honorine,
- CONSIDERANT la tenue régulière de cinq permanences dans des conditions normales et réparties sur différents jours de la semaine, y compris un samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,
- CONSIDERANT que le dossier d'enquête était de qualité, complet et conforme aux règlements en vigueur,
- CONSIDERANT qu'un seul visiteur s'est présenté lors des cinq permanences et qu'une seule observation du public a été consignée dans le registre d'enquête,
- CONSIDERANT que la société NYCO a apporté des réponses détaillées avec son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations faites par le commissaire enquêteur,
- CONSIDERANT en même temps l'absence de réponse de la part de la société NEXITY, repreneur et aménageur du site,

Sur le fond de l'enquête :

Le projet d'institution de servitudes d'utilité publique concerne l'ancien site de la société NYCO sur lequel la société a exploité jusqu'en 2006 une usine de production de lubrifiants synthétiques. Ces activités ont été à l'origine d'une pollution des sols et des nappes d'eaux souterraines.

Le site a été cédé le 27.12.2006 à la société SCI Conflans-Université du groupe NEXITY en vue de la construction d'un ensemble de logements, de commerces, d'espaces verts et d'un équipement public pour la petite enfance.

Au terme de l'acte de vente, c'est la société NEXITY qui s'est engagée à procéder à tous les travaux nécessaires à la dépollution et réhabilitation du site, travaux encadrés par un arrêté préfectoral en date du 29 mars 2007.

Ces travaux ont été réalisés conformément aux dispositions de cet arrêté, comme il a été confirmé par l'Inspection des installations classées dans un rapport d'analyse établi en juillet 2010. Concernant les restrictions d'usage devant être pérennisées, le Préfet a demandé à la

société NYCO le 31.8.2010 de compléter les actes de ventes afin de faire apparaître clairement les restrictions d'usage énoncées dans une analyse des risques résiduels établi le 5.12.2008 par le bureau d'étude ICF Environnement.

Selon les informations données par la société NYCO avec son mémoire en réponse, les constructions sur le site ont été achevées en 2009 et les actes de vente en l'état de futur achèvement signés bien avant la date du 31.8.2010.

On peut donc s'interroger pour savoir si les actes de ventes ont été complétés suite à la demande du Préfet, d'autant plus que cette demande a été adressée à la société NYCO, or c'est la société SCI Conflans-Université du groupe NEXITY, qui a signé les actes de ventes.

Cette dernière, interrogée sur ce point par le commissaire enquêteur dans le cadre de la remise du procès-verbal de synthèse des observations, n'a pas apporté de réponse sur ce point.

Il reste donc un doute sérieux sur la question, si les acquéreurs des logements et d'autres propriétés ont été informés en 2009 des restrictions d'usage préconisées par le bureau d'étude et demandées par le Préfet des Yvelines ou si les actes de vente ont été complétés depuis.

Les actuels propriétaires et SCI gérantes ont été informés par courrier en date du 14 avril 2017 du projet d'institution de servitudes d'utilité publique et ont reçu à ce titre le projet d'arrêté préfectorale correspondant.

Aucun des propriétaires et occupants (locataires) du site ne s'est présenté lors des permanences de l'enquête publique et aucune observation n'a été déposée dans le registre par eux.

Etant donné du fait :

- de l'existence d'une pollution résiduelle des milieux sur le site,
- que les servitudes proposées interdisent certains usages sensibles, comme l'usage des eaux souterraines, des jardins potagers, des arbres fruitiers, et autres,
- qu'il reste une incertitude en ce qui concerne l'information de tous les occupants des logements sur le site par les propriétaires et/ou par les Syndicats de co-propriétaires,

je considère nécessaire à ce que la Préfecture prenne des mesures pour s'assurer d'une parfaite communication des restrictions d'usage, objet des servitudes d'utilité publique, aux propriétaires et occupants des logements et des autres propriétés du site.

En conséquence et en conclusion, et pour toutes les raisons développées ci-dessus et également dans le rapport de l'enquête :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'institution de servitudes d'utilité publique sur l'ancien site de la société NYCO à Conflans-Sainte-Honorine, assorti de la **recommandation** suivante :

Recommandation 1 :

Que la Préfecture demande aux propriétaires et aux Syndicats des co-propriétaires une confirmation de la prise en compte des dispositions et restrictions d'usage, objet des servitudes d'utilité publique, et de leur communication à l'ensemble des occupants des logements et des autres propriétés du site ; par lettre recommandée avec A/R, par affichage dans les parties communes ou tout autre forme d'information appropriée.

Chevreuse, le 17 juillet 2018



Reinhard FELGENTREFF
Commissaire Enquêteur