

NOTE EXPLICATIVE
CONCERNANT LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE
UNION FRANÇAISE DES PETROLES - PETROCARBOL

Maître de l'ouvrage

Commune de Dieulouard
 8 rue Saint Laurent
 54380 DIEULOUARD

Tél. 03.83.23.57.18
 Fax. 03.83.23.66.98
 Adresse Internet : <https://dieulouard.fr/fr/>
 Mail : contact@dieulouard.fr



Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	1	/	26
------------------	---	---	---	----

Sommaire

1.	Localisation et photos du site.....	3
2.	Historique du site	5
3.	Des analyses inquiétantes	6
4.	L'intervention conjuguée des services de l'Etat, de l'ADEME, de l'EPFL et de la Commune	7
5.	La démolition du site UFP-Pétrocarbol.....	7
6.	La démarche partenariale de la Commune avec l'EPFL	7
7.	Procédure d'acquisition de biens en état d'abandon manifeste pour le site UFP-PETROCARBOL et organisation d'une consultation publique	8
8.	Projet d'aménagement du site UFP-PETROCARBOL	10
9.	Evaluation sommaire du coût du projet d'aménagement du site UFP-PETROCARBOL	12
	Annexe 1 : plan de situation	13
	Annexe 2 : Plan parcellaire.....	15
	Annexe 3 : Etat parcellaire	16
	Annexe 4 : Procès-Verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste	17
	Annexe 5 : Procès-Verbal définitif de l'état d'abandon manifeste	19
	Annexe 6 : Avis du Domaine sur la valeur vénale	21

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	2	/	26
------------------	---	---	---	----

Introduction

La démolition des installations du site PETROCARBOL est encore dans la mémoire de tous, et notamment de celle des habitants de Dieulouard. Implanté au Nord de la Ville, ce site industriel à l'arrêt depuis 1992 représentait un danger et concourrait à proposer un paysage d'entrée de ville inquiétant.

Aujourd'hui, si l'ensemble des déchets et produits contenus dans les cuves ont été évacués, si les travaux de désamiantage, de démantèlement et de déconstruction de ce site ont été réalisés, il reste deux questions majeures, à savoir la dépollution du site Pétrocarbols et la réaffectation de l'ensemble de la plateforme industrielle formée par les sites Pétrocarbols et Milandri.

1. Localisation et photos du site

Le site Union Française des Pétroles (UFP-Pétrocarbols) se situe à l'entrée nord de la ville sur la route de Blénod-lès-Pont-à-Mousson et s'étend sur 3 600 m².

Le site est en arrêt depuis 1992. Si les travaux de déconstruction ont été réalisés, la dépollution du site reste difficile à mettre en œuvre.



Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbols	3	/	26
------------------	--	---	---	----



Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	4	/	26
------------------	---	---	---	----

Ces 37 années de vie de cette activité industrielle ont été émaillées par plusieurs incidents notamment :

- Avril 1958 : présence d'huiles sur la Moselle
- Avril 1959 : incendie accidentel
- 1962 : pollution de la Bouillante
- Avril 1983 : dépôts d'hydrocarbures sur les berges suite aux crues de la Moselle
- Avril 1988 : pollution de la Bouillante aux hydrocarbures
- Novembre 1991 : importante quantité d'huiles noirâtres très volatile répandue sur les installations
- Juin 1992 : divers incidents, début d'incendie et projection d'huiles

En 2011, la démolition des installations de l'UFP-Pétrocarbol débute pour se terminer au début de l'année 2012. Au Nord du site Pétrocarbol, la société Milandri s'est installée et occupe l'ensemble du site. Les bâtiments adossés au site Pétrocarbol accueillent ses bureaux.

Cet espace doit trouver sa vocation urbaine dans le centre-ville renouvelé. C'est pourquoi la Commune a sollicité l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine).

3. Des analyses inquiétantes

Dès 2008, des prélèvements ont été réalisés au niveau des parcelles UFP-Pétrocarbol, Milandri ainsi que dans la Bouillante : ces prélèvements ont mis en évidence de fortes concentrations d'hydrocarbures, de métaux lourds et de polychlorure biphényles.



Malgré l'abandon des activités depuis plus de 30 ans, la pollution du site UFP – PETROCARBOL perdure, y compris sur le site MILANDRI, et contamine de manière continue le cours d'eau de la Bouillante (irisations liées à la présence d'hydrocarbures).

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	6	/	26
------------------	---	---	---	----

4. L'intervention conjuguée des services de l'Etat, de l'ADEME, de l'EPFL et de la Commune

Après de multiples réunions en Préfecture et au Ministère de l'Ecologie provoquées par Monsieur le Maire pour défendre son projet de dépollution et de reconversion du site UFP-Pétrocarbol, des crédits ont pu être débloqués pour permettre à l'ADEME de lancer un programme de :

- Sécurisation du site
- Démolition des bâtiments
- Diagnostic approfondi sur site
- Programme de surveillance de la qualité des eaux

5. La démolition du site UFP-Pétrocarbol

L'ADEME a mandaté les sociétés Xardel et Wig pour réaliser le nettoyage et la mise en sécurité du site, les purges et le découpage des cuves, le démarrage du désamiantage et la démolition des bâtiments. Les travaux alors démarrés en septembre 2011 se sont terminés début 2012.

6. La démarche partenariale de la Commune avec l'EPFL

Le Maire de Dieulouard a sollicité l'EPFL pour lui demander de se charger de lancer la procédure d'expropriation pour pouvoir après le transfert de propriété prononcé assurer la maîtrise d'ouvrage des études et des travaux de requalification du site et avoir un terrain aménagé qui permette d'envisager l'installation d'habitations, de commerces ou d'infrastructures.

Le 12 février 2010, le Conseil Municipal de la Ville a validé par délibération le lancement d'une procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste sur le site UFP.

Un procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste a été pris le 27 avril 2010.

Puis le procès-verbal définitif de l'état d'abandon manifeste a été pris le 8 septembre 2011.

Le 16 septembre 2011, le Conseil Municipal s'est à nouveau réuni pour déclarer les biens en état d'abandon manifeste définitif et décider de poursuivre l'expropriation des parcelles au profit de la commune en validant le principe d'engagement de la procédure par l'EPFL pour mener cette mission.

La Commune, par délibération en date du 29 juin 2012, a validé le principe d'engagement auprès de l'EPFL pour la poursuite des études de reconversion du secteur de la Bouillante incluant le site Pétrocarbol.

La Communauté de Communes des Vals de Moselle et de l'Esch et l'EPFL se sont associés pour conduire une politique foncière sur des périmètres à enjeux. Le Conseil Municipal a alors décidé lors de sa séance du 27 septembre 2012 de signer une convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle relative au quartier de la Bouillante pour faire porter l'acquisition de l'ensemble des biens du site par l'EPFL.

Pendant plus de 10 ans, la commune et l'EPFGE (anciennement EPFL) ont multiplié les recherches pour obtenir les financements nécessaires pour la réalisation des travaux de dépollution.

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	7	/	26
------------------	---	---	---	----

En 2022, la commune de Dieulouard a conventionné avec l'EPFGE pour déléguer la maîtrise d'œuvre pour la gestion des pollutions des sites UFP-PETROCARBOL et MILANDRI (une dépollution globale des deux sites étant la plus appropriée au regard de la nature de la pollution).

En 2023, l'EPFGE a effectué le recrutement d'un Maître d'œuvre pour la réalisation des travaux de dépollution du site UFP-PETROCARBOL et MILANDRI. La société ANTEA FRANCE a été retenue.

En 2023, l'Etat, le Conseil Régional, l'Agence de l'Eau Rhin Meuse et l'EPFGE se sont prononcés favorablement pour la prise en compte financière du projet de traitement du site du quartier de la Bouillante.

Les financements des travaux de dépollution ayant pu être trouvés, notamment avec le soutien de l'Etat pour la reconquête des friches, la procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste a pu reprendre.

Le 25 juin 2024, le Conseil Municipal s'est à nouveau réuni pour décider de la poursuite de la procédure d'acquisition du site « UFP / PETROCARBOL » en état d'abandon manifeste. Dans ce cadre les modalités d'organisation d'une consultation publique ont été définies.

7. Procédure d'acquisition de biens en état d'abandon manifeste pour le site UFP-PETROCARBOL et organisation d'une consultation publique

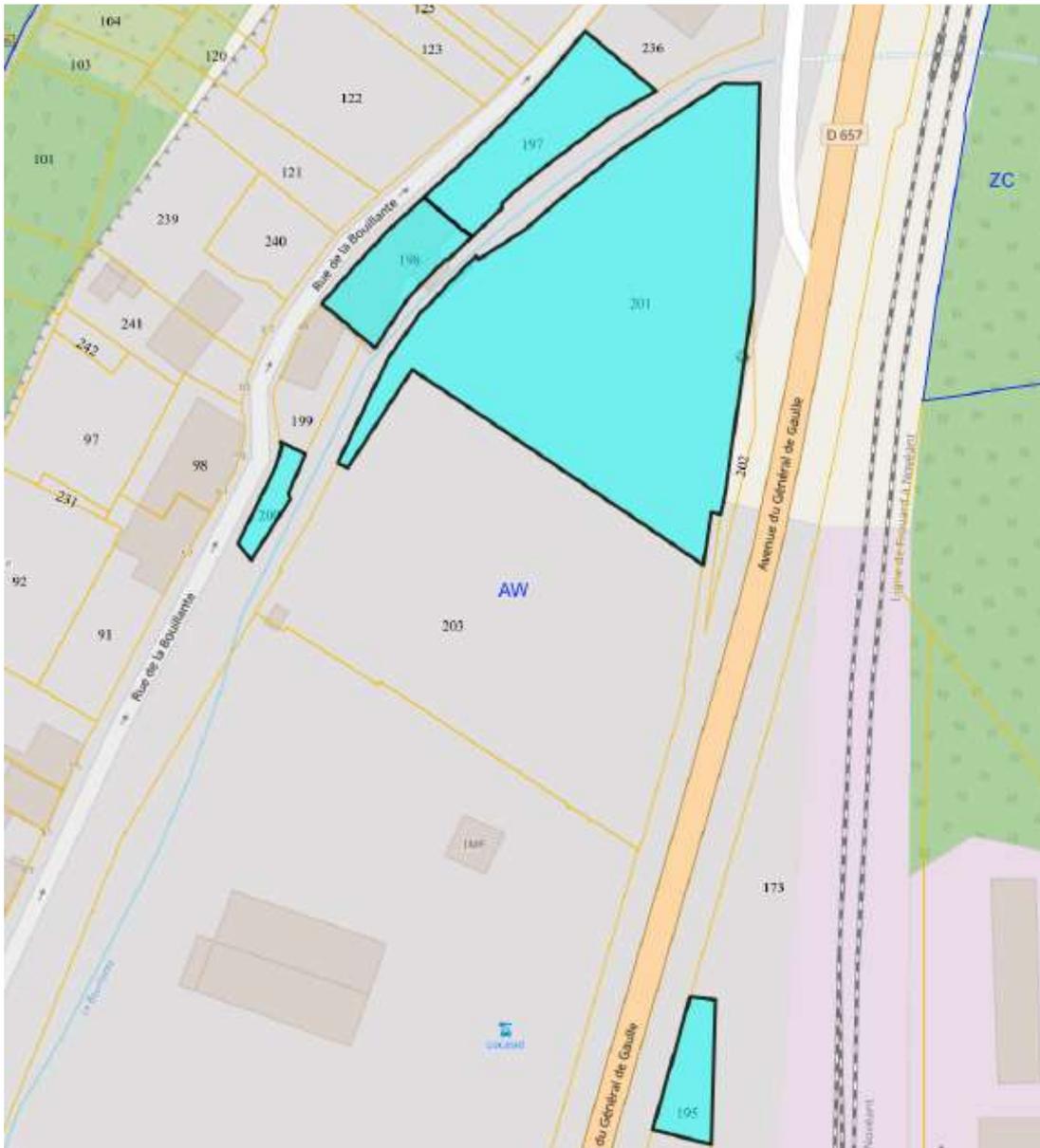
Malgré de nombreuses recherches, le ou les propriétaires des parcelles caractérisant le site UFP-PETROCARBOL n'ont pu être retrouvés.

En lien avec l'Etat, la commune a donc initié une procédure d'acquisition de biens en état d'abandon manifeste dans le but de pouvoir transformer cette ancienne friche industrielle : dans un 1^{er} temps en effectuant les travaux de dépollution, puis dans un second temps en créant un futur quartier de la Bouillante.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

SITE UNION FRANCAISE DES PETROLES A DIEULOUARD
1. Parcelle cadastrée section AW n°195 (surface de 200 m²)
2. Parcelle cadastrée section AW n°197 (surface de 517 m²)
3. Parcelle cadastrée section AW n°198 (surface de 305 m²)
4. Parcelle cadastrée section AW n°200 (surface de 89 m²)
5. Parcelle cadastrée section AW n°201 (surface de 3 267 m²)

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	8	/	26
------------------	---	---	---	----



Dans le cadre de la procédure d'acquisition, une consultation publique se déroulera du 07 octobre 2024 au 08 novembre 2024.

Un avis annonçant la mise à disposition du dossier et ses modalités sera affiché en mairie de Dieulouard et sur le site Avenue du Général de Gaulle, huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition. Dans ce même délai, l'avis sera publié sur le site internet de la Ville de Dieulouard (<https://dieulouard.fr/fr/nw/1889760/actualites-1303>).

Le dossier simplifié d'acquisition publique sera consultable par le public, du 07 octobre 2024 au 08 novembre 2024, aux horaires d'ouverture de la Mairie 8 rue Saint Laurent 54380 DIEULOUARD (du Lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h), et sur le site internet de la Ville de Dieulouard (<https://dieulouard.fr/fr/nw/1889760/actualites-1303>).

Pour s'exprimer sur le projet présenté :

- Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet, disponible à l'accueil de la Mairie, ou adresser un courrier au secrétariat général 8 rue Saint Laurent 54380 DIEULOUARD, ou un courriel à : gestion_fonciere@dieulouard.fr.
- Toute personne pourra également s'exprimer par courrier à l'intention de Monsieur le Maire pendant toute la durée de la mise à disposition.

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	9	/	26
------------------	---	---	---	----

8. Projet d'aménagement du site UFP-PETROCARBOL

Depuis plusieurs années, la Ville de Dieulouard a la volonté de réhabiliter l'ensemble du quartier de la Bouillante, répondant ainsi aux objectifs de l'Opération de revitalisation de territoire.

Le projet d'aménagement global prévoit une réhabilitation de la friche industrielle aux fins principales d'habitat.

PLAN D'AMENAGEMENT GLOBAL DE 2014

Collectif à la place des bureaux Milandri
R+2 (pk en rdc) : 9 logements : 2 T2 - 3 T3
-4 T4

Possibilité de 200m² de bureaux ou cellules
« bien être » implantés perpendiculairement
en retour vers la RD.

Collectifs le long de la RD: R+3 (pk en rdc)
33 logements : 7 T2-17 T3- 9 T4

Maisons en bandes: 10 maisons : 7 T4 et
3 T5

Intermédiaires: 12 logements : 8 T3 - 4 T4
(pk en rdc)

Densité sans la parcelle sud (206) et
pointe nord :
42 logements /ha

Bâti pointe nord R+2:
9 logements : 2 T2 - 3 T3 - 4 T4

Parcelle sud : R+2 (pk en rdc):
12 logements : 3T2 - 5 T3 - 4 T4



PLAN D'AMENAGEMENT DU SITE UFP - PETROCARBOL



Le site UFP étant fortement pollué et par conséquent, ne pouvant être bâti, il sera investi par un parking et un aménagement paysager qualitatif marquant l'entrée de ville. Il servira également de moyen de compensation dans le cadre du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi).

- Création d'un parking de 50 places :

Situé en entrée de ville, le parking d'une capacité de 50 places pourra servir de parking relais (proximité de la gare et d'un arrêt de bus), d'accès à la voie douce et de stationnement pour les logements adjacents.

- Zone d'aménagement paysager :

Un espace arboré et engazonné sera créé, ce qui permettra également d'améliorer l'esthétique de l'entrée de ville.

- Zone de compensation dans le cadre du PPRi :

En plus de la pollution résiduelle, la zone a un caractère inondable qui doit être pris en compte. Selon le PPRi, chaque aménagement doit permettre le libre écoulement des eaux. Ainsi, le site UFP servira de moyen de compensation des logements qui seront construits à proximité.

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	11	/	26
------------------	---	----	---	----

9. Evaluation sommaire du coût du projet d'aménagement du site UFP-PETROCARBOL

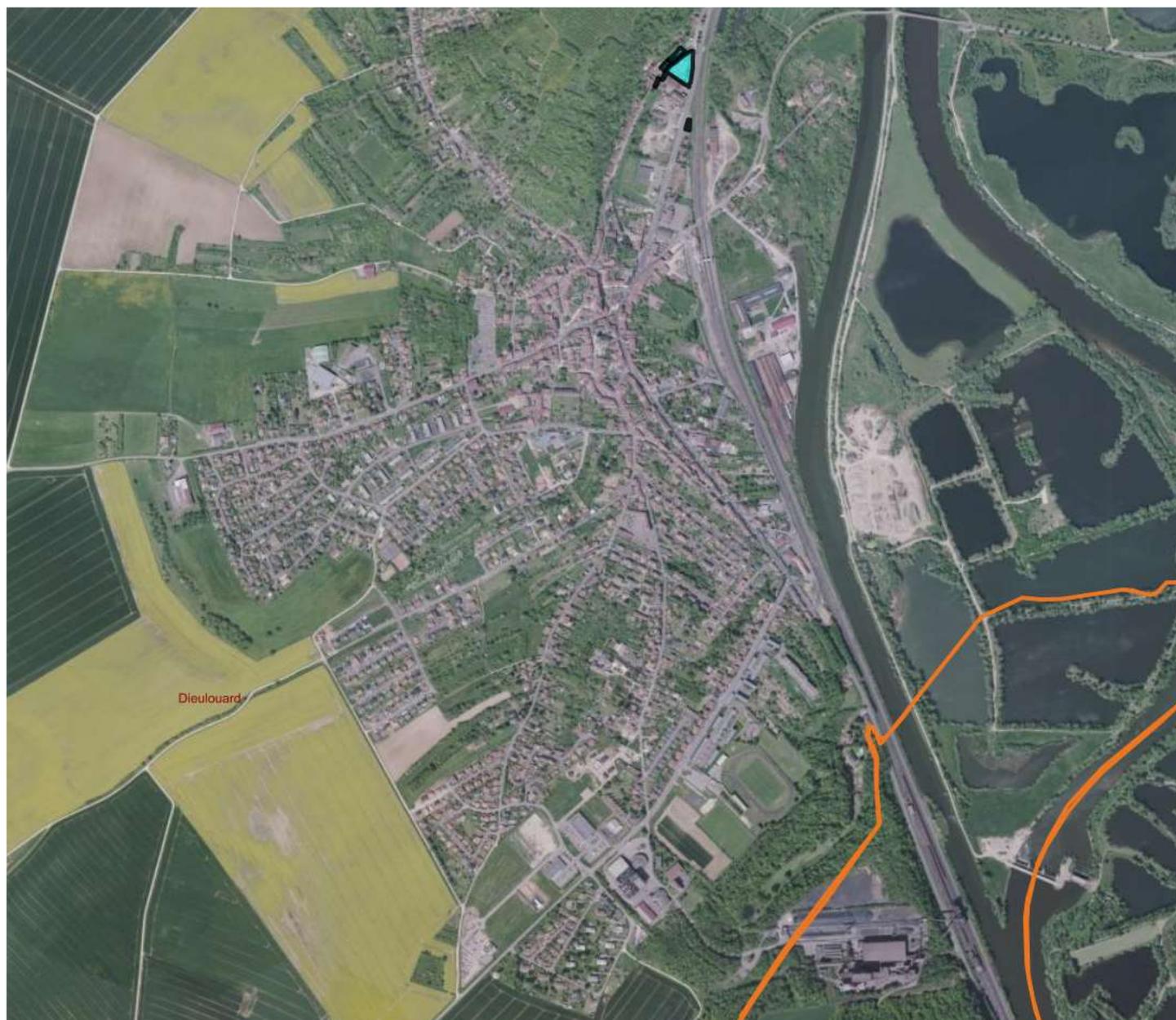
Remarque : en raison de la nature des pollutions, les travaux de dépollutions seront réalisés de manière concomitante sur les sites UFP-PETROCARBOL et MILANDRI.

Le coût du projet pour le site UFP-PETROCARBOL est estimé comme suit :

DEPENSES	MONTANT TTC
ACQUISITIONS	
Acquisitions foncières (estimation des domaines)	66 000 €
TRAVAUX	
Travaux de Dépollution des sols et de préaménagement	1 613 562 €
TOTAL DEPENSES	1 679 562 €

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	12	/	26
------------------	---	----	---	----

Annexe 1 : plan de situation



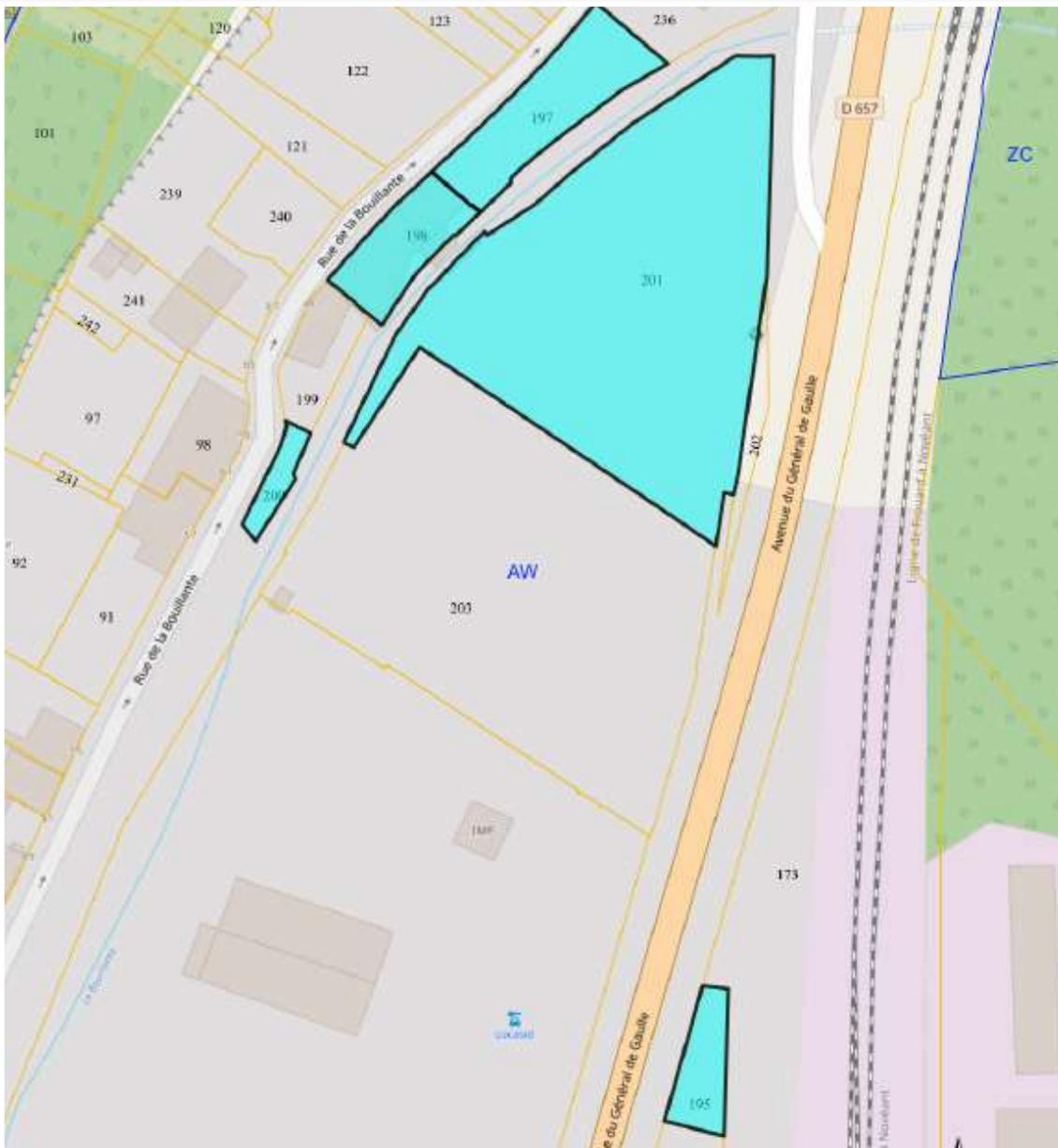
Annexe 2 : Plan parcellaire



Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	15	/	26
------------------	---	----	---	----

Annexe 3 : Etat parcellaire

Numéro	Superficie fiscale en m ²	Numéro court	Adresse - numéro	Adresse - voie	Qualité	Nom propriétaire	Adresse propriétaire	Code postal propriétaire	Ville propriétaire
200	89	AW 0200	5001	RUE DE LA BOUILLANTE	personne morale	UNION FRANCAISE DES PETROLES	PAR MAITRE MONTRAVERS, 11 boulevard DE SEBASTOPOL	75001	PARIS
198	305	AW 0198	0050	RUE DE LA BOUILLANTE	personne morale	UNION FRANCAISE DES PETROLES	PAR MAITRE MONTRAVERS, 11 boulevard DE SEBASTOPOL	75001	PARIS
195	200	AW 0195	5001	AVENUE DU GEN DE GAULLE	personne morale	UNION FRANCAISE DES PETROLES	PAR MAITRE MONTRAVERS, 11 boulevard DE SEBASTOPOL	75001	PARIS
197	517	AW 0197	0052	RUE DE LA BOUILLANTE	personne morale	UNION FRANCAISE DES PETROLES	PAR MAITRE MONTRAVERS, 11 boulevard DE SEBASTOPOL	75001	PARIS
201	3267	AW 0201	0002	AVENUE DU GEN DE GAULLE	personne morale	UNION FRANCAISE DES PETROLES	PAR MAITRE MONTRAVERS, 11 boulevard DE SEBASTOPOL	75001	PARIS



Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	16	/	26
------------------	---	----	---	----

Annexe 4 : Procès-Verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste

	<p>Meurthe et Moselle Arrondissement de Nancy Canton de Dieulouard</p> <p>COMMUNE DE DIEULOUARD</p>	<p>PV n°1/2010</p>
---	--	--------------------

<p>PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE SITE UNION FRANCAISE DES PETROLES</p>
--

Le Maire de DIEULOUARD,

VU les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n°1997-102 en date du 6 mars 1997 mettant en demeure Maître BAUMGARTNER, mandataire judiciaire liquidateur de la société UNION FRANCAISE DES PETROLES à Dieulouard, de mettre le site en sécurité et de réaliser une étude visant à caractériser la pollution du sol du site et de ses abords,

VU l'arrêté préfectoral de travaux d'office en date des 23 décembre 1996 et 19 mars 1997 chargeant l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie de faire évacuer les déchets présents sur le site de l'UNION FRANCAISE DES PETROLES et de faire clôturer le site aux frais des responsables,
VU le rapport de l'Inspection des Installations Classées de la DRIRE en date du 17 mars 2009,

VU le procès-verbal de constat d'huissier en date du 14 octobre 2009 établi à la demande de l'ADEME suite à son intervention pour sécuriser les lieux du site PETROCARBOL,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2010,

VU l'arrêté du Maire en date du 21 janvier 2010 visant à réglementer la circulation rue de la Bouillante pour cause de risque d'effondrement d'une partie du mur d'enceinte de l'ancien site PETROCARBOL, sis rue de la Bouillante,

CONSIDERANT les constats répétés de pollution de la rivière la Bouillante, du captage AEP de la source de la Bouillante et la proximité d'habitations,

CONSIDERANT QUE la situation constatée est de nature à porter un grave préjudice aux intérêts protégés visés à l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement,

CONSIDERANT QUE les immeubles listés ci-après sont sans occupants à titre habituel et manifestement non entretenus,

Nous, Maire de la commune de Dieulouard, avons constaté que :

- les immeubles à usage d'usine de régénération d'huiles usagées (ou immeubles accessoires à cette activité),
- son propriétaire cadastral est la société Union Française des Pétroles (anciennement PETROCARBOL),
- que ladite société a été mise en liquidation, ce qui a priori (après recensement) a pour conséquence d'attribuer la propriété foncière du site à l'ensemble des actionnaires (2/3 personnes morales et 5 personnes physiques), se retrouvant ainsi propriétaires indivis des parcelles listées ci-après :

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarboul	17	/	26
------------------	--	----	---	----

SITE UNION FRANCAISE DES PETROLES A DIEULOUARD (repérage des parcelles)

1. Parcelle cadastrée section AE n°129 (surface de 550 m²) située sur la commune de Dieulouard : rue de la Bouillante
2. Parcelle cadastrée section AE n°130 (surface de 350 m²) située sur la commune de Dieulouard : 52 rue de la Bouillante
3. Parcelle cadastrée section AE n°132 (surface de 81 m²) située sur la commune de Dieulouard : rue de la Bouillante
4. Parcelle cadastrée section AE n°133 (surface de 3 280 m²) située sur la commune de Dieulouard : 2 avenue du Général de Gaulle
5. Parcelle cadastrée section AE n°170 (surface de 201 m²) située sur la commune de Dieulouard : avenue du Général de Gaulle (canton de la Bouillante)

LISTE DES PROPRIETAIRES, TITULAIRES DE DROITS REELS ET AUTRES INTERESSES

- société ODIPAR sise 5 rue du Cirque 75008 PARIS
- société COMPAGNIE DES BASES LUBRIFIANTES sise 44 rue de la Boétie 75008 PARIS
- M. PARADIS sis 4 square Jouvenet 75016 PARIS
- M. Daniel AMAR sis 1 Villa Montmorency 75016 PARIS
- M. Albert BENTOLILA sis 10 avenue de Bretteville 75018 PARIS
- M. Patrick BRASSARD sis 44 rue de la Boétie 75008 PARIS
- M. VILLEROY DE GALHAU sis 6 rue Lyautey 54000 NANCY
- société SODETECA sise 6 rue Lyautey 54000 NANCY

Sont sans occupants à titre habituel, n'ont pas été remises en état après la mise en liquidation de la société UNION FRANCAISE DES PETROLES, qu'aucun travaux de réhabilitation à ce jour n'ont été entrepris, que les terrains sont envahis par les ronces et autres plantes sauvages, que depuis 1994, les bâtiments d'exploitation se sont très fortement dégradés représentant un danger certain, que le mur d'enceinte de l'ancien site présente un risque d'effondrement total, sont en état d'abandon manifeste.

Il résulte qu'au vu des constatations, que les travaux indispensables et nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon sont les suivants :

- démolition et arasement des constructions délabrées et de toutes les parties instables,
- dépollution complète des sols,
- défrichage puis engazonnement de tous les terrains,
- réfection complète des murs d'enceinte ou clôturage complet du site.

Le présent procès-verbal ainsi que les textes et rapports qui y sont visés seront notifiés aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés. Il sera affiché en mairie et sur les différentes parcelles pendant trois mois et fera l'objet d'une insertion dans « L'Est Républicain » et « Les Tablettes Lorraines ». En outre, notification de ce procès-verbal à chacune de ces personnes sera effectuée à la mairie du lieu de situation des immeubles : Dieulouard.

A l'issue du délai de six mois à compter de la notification et de la publication du présent procès verbal, si le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon, le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon et le Conseil Municipal pourra décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune.

De quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le vingt sept avril deux mille dix à dix sept heures et avons signé.

Fait à DIEULOUARD, le 27 AVR. 2010



Le Maire,

Henri POIRSON

Annexe 5 : Procès-Verbal définitif de l'état d'abandon manifeste

	<p>Meurthe et Moselle Arrondissement de Nancy Canton de Dieulouard</p> <p>COMMUNE DE DIEULOUARD</p>	<p>PV n°1/2011</p>
---	--	--------------------

PROCES VERBAL DEFINITIF DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE SITE UNION FRANCAISE DES PETROLES

Le Maire de DIEULOUARD,

VU les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n°1997-102 en date du 6 mars 1997 mettant en demeure Maître BAUMGARTNER, mandataire judiciaire liquidateur de la société UNION FRANCAISE DES PETROLES à Dieulouard, de mettre le site en sécurité et de réaliser une étude visant à caractériser la pollution du sol du site et de ses abords,

VU l'arrêté préfectoral de travaux d'office en date des 23 décembre 1996 et 19 mars 1997 chargeant l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie de faire évacuer les déchets présents sur le site de l'UNION FRANCAISE DES PETROLES et de faire clôturer le site aux frais des responsables,

VU le rapport de l'Inspection des Installations Classées de la DRIRE en date du 17 mars 2009,

VU le procès-verbal de constat d'huissier en date du 14 octobre 2009 établi à la demande de l'ADEME suite à son intervention pour sécuriser les lieux du site PETROCARBOL,

VU la délibération n°3/2010 du Conseil Municipal en date du 12 février 2010 autorisant le lancement d'une procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste sur le site UFP,

VU l'arrêté du Maire en date du 21 janvier 2010 visant à réglementer la circulation rue de la Bouillante pour cause de risque d'effondrement d'une partie du mur d'enceinte de l'ancien site PETROCARBOL, sis rue de la Bouillante,

VU le procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du 27 avril 2010, concernant les parcelles indiquées ci-dessous (immeubles à usage d'usine de régénération d'huiles usagées et immeubles accessoires à cette activité),

SITE UNION FRANCAISE DES PETROLES A DIEULOUARD (repérage des parcelles)
1. Parcelle cadastrée section AE n°129 (surface de 550 m ²) située sur la commune de Dieulouard : rue de la Bouillante
2. Parcelle cadastrée section AE n°130 (surface de 350 m ²) située sur la commune de Dieulouard : 52 rue de la Bouillante
3. Parcelle cadastrée section AE n°132 (surface de 81 m ²) située sur la commune de Dieulouard : rue de la Bouillante
4. Parcelle cadastrée section AE n°133 (surface de 3 280 m ²) située sur la commune de Dieulouard : 2 avenue du Général de Gaulle
5. Parcelle cadastrée section AE n°170 (surface de 201 m ²) située sur la commune de Dieulouard : avenue du Général de Gaulle (canton de la Bouillante)

VU la notification effectuée en recommandé avec accusé de réception le 28 avril 2010 aux divers propriétaires indiqués ci-après, accompagnées d'une copie des articles L. 2243-1, L. 2243-2, L. 2243-3 et L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbols	19	/	26
------------------	--	----	---	----

LISTE DES PROPRIETAIRES, TITULAIRES DE DROITS REELS ET AUTRES INTERESSES	
-	société QDIPAR sise 5 rue du Cirque 75008 PARIS
-	société COMPAGNIE DES BASES LUBRIFIANTES sise 44 rue de la Boétie 75008 PARIS
-	M. PARADIS sis 4 square Jouvenet 75016 PARIS
-	M. Daniel AMAR sis 1 Villa Montmorency 75016 PARIS
-	M. Albert BENTOLILA sis 10 avenue de Bretteville 75018 PARIS
-	M. Patrick BRASSARD sis 44 rue de la Boétie 75008 PARIS
-	M. VILLEROY DE GALHAU sis 6 rue Lyautey 54000 NANCY
-	société SODETECA sise 6 rue Lyautey 54000 NANCY

VU l'avis de publication paru dans le journal d'annonces légales « L'Est Républicain » du 3 mai 2010,

VU l'avis de publication paru dans le journal d'annonces légales « Les Tablettes Lorraines » du 3 mai 2010,

VU le certificat du 27 avril 2010 attestant de l'affichage du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste pour un délai minimum de 3 mois sur chaque parcelle concernée,

VU le certificat du 27 avril 2010 attestant de la publication de l'avis dans les journaux visés ci-avant,

VU le certificat du 27 avril 2010 attestant de l'affichage du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste pour un délai minimum de 3 mois en mairie,

CONSIDÉRANT les constats répétés de pollution de la rivière la Bouillante, du captage AEP de la source de la Bouillante et la proximité d'habitations,

CONSIDÉRANT QUE la situation constatée est de nature à porter un grave préjudice aux intérêts protégés visés à l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement,

CONSIDÉRANT QUE les immeubles listés ci-après sont sans occupants à titre habituel et manifestement non entretenus,

CONSIDÉRANT QU'AUCUNE suite n'a été donnée par les différents propriétaires visés ci-avant à notre injonction pour remédier à l'état d'abandon manifeste de leur bien visés ci-avant et que le délai de six mois prévu à l'article L. 2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales est expiré.

Nous, Maire de la commune de Dieulouard, constatons l'état d'abandon manifeste définitif de ces biens.

En conséquence, le Conseil Municipal peut désormais se réunir pour déclarer les biens en état d'abandon manifeste définitif et décider de poursuivre l'expropriation des parcelles au profit de la commune en engageant soit directement elle-même une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique desdits biens, soit en mandatant l'Établissement Public Foncier de Lorraine pour mener la procédure pour le compte de la commune.

Notification de ce procès-verbal à chacune des personnes intéressées sera effectuée à la mairie du lieu de situation des immeubles : Dieulouard.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le huit septembre deux mille onze à dix sept heures, heure légale et qui restera en mairie à la disposition du public, et avons signé.

Fait à DIEULOUARD, le

08 SEP. 2011



Le Maire,

Henri POIRSON

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	20	/	26
------------------	---	----	---	----

Annexe 6 : Avis du Domaine sur la valeur vénale

7302 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/07/2024

Direction départementale des Finances Publiques de Meurthe et Moselle

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 50 Rue des PONTS CO 60069

54036 NANCY CEDEX

téléphone : 03 83 17 70 10

mél. : ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Meurthe-et-Moselle

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lucie GIRARDIN

Courriel : lucie.girardin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-83-17-77-52 / 06-11-77-37-28

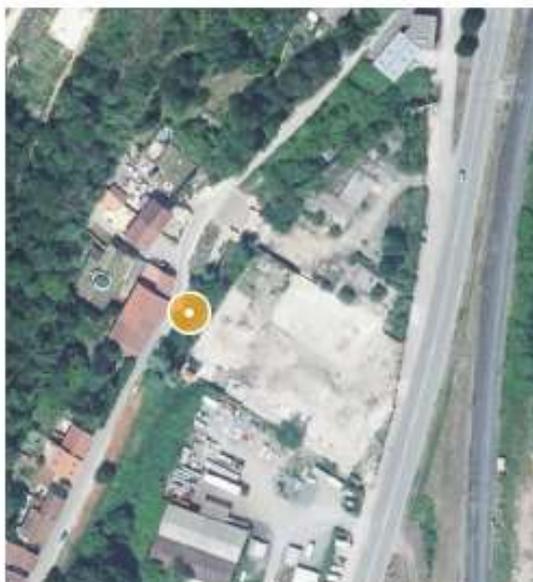
Monsieur le Directeur Général des Services de la
Commune de Dieulouard

Réf DS: 18351470

Réf OSE : 2024-54157-44872

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains

Adresse du bien :

Rue de la Bouillante et Avenue du Général de Gaulle 54 380
DIEULOUARD

Valeur :

66 000 € HT (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

DS 18351470- OSE 2024-54157-44872

1

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	21	/	26
------------------	---	----	---	----

1 - CONSULTANT

Commune de Dieulouard

Affaire suivie par Yannick SOUDANT, en sa qualité de directeur général des services

2 - DATES

de consultation :	13/06/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
Demande de renseignements :	10/07/24
du dossier complet :	10/07/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

L'acquisition de 5 parcelles est envisagée dans le cadre d'une procédure d'abandon manifeste. Parcelles appartenant auparavant à l'UFP (Union Française des Pétroles), société qui n'existe plus. La commune de Dieulouard a donc engagée la procédure d'abandon manifeste pour acquérir les parcelles afin de créer un espace paysage et un parking aérien.

Aucun prix négocié n'a été communiqué.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	22	/	26
------------------	---	----	---	----

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dieulouard est une commune de 4 760 habitants (INSEE 2018) située entre Nancy (à 25 kms) et Metz (à 37 kms), faisant partie de la communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson (comptant 31 communes et un peu plus de 40 000 habitants), dont elle est la 2^e ville la plus peuplée.

Dieulouard dispose d'un accès proche à l'autoroute A31 et d'une gare SNCF desservie par le TER.

La commune compte 2 279 logements dont 2 123 résidences principales, 15 résidences secondaires ou occasionnelles et 141 logements vacants. Il s'agit à 70,8 % de maisons et à 29 % d'appartements.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe en zone urbaine, au Nord de la commune, à 700 m de la mairie (8, rue de Saint Laurent) dans une ancienne zone d'activités.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
157 - DIEULOUARD	AW 195	Rue de la Bouillante et Avenue du Général de Gaulle	200 m ²	Terrains
	AW 197		517 m ²	
	AW 198		305 m ²	
	AW 200		89 m ²	
	AW 201		3 267 m ²	
TOTAL			4 378 m ²	

4.4. Descriptif

Les parcelles sont 5 terrains pollués aux hydrocarbures situés sur un ancien site industriel.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
UNION FRANCAISE DES PETROLES	U21608841		P	PAR MAITRE MONTRAVERS 11 BD DE SEBASTOPOL 75001 PARIS	PBBG65

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	23	/	26
------------------	---	----	---	----

5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont évaluées libres d'occupation au jour de l'évaluation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les terrains sont en zone UA, UB et NE du PLU de Dieulouard, approuvé le 04/02/2022.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet au titre de la présente opération (acquisition amiable). La consistance matérielle du bien, son usage effectif et la réglementation d'urbanisme seront analysés au jour de l'estimation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison directe est la plus adaptée au cas d'espèce.

La méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché est réalisée par le croisement entre Demande de Valeurs Foncières (DVF) et la Base Nationale des Données Patrimoniales (BNDP) afin de trouver les ventes les plus pertinentes et ciblées sur la section « BA » de la commune de Dieulouard.

Etude de marché réalisée sur des terrains non bâtis, dans le secteur proche, d'une superficie comprise entre 90 et 3 500 m² dans une période de recherche allant de juin 2021 à juin 2024.

La recherche a permis de restituer les termes suivants :

Service enregistré	Nat. enregistré	Nat. cadastrale	PLU	Dist	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Genre	Etat Genre	Situation locale
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P00446	157800556	UR (50%) Nv (40%)	SA	DIEULOUARD	HARONVILLE	01/06/2022	580	30 000	51,72	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P16591	157800538	EAU	SA	DIEULOUARD	BAZONVALLE	28/10/2021	1820	12 960	7,12	Non bâti	Terrain	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P22238	1578005179	UR	SA	DIEULOUARD	BAZONVALLE	16/06/2022	590	64 000	108,47	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P20580	1578005124	UR	SA	DIEULOUARD	BAZONVALLE	27/06/2022	813	87 672	107,71	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P18322	1578005380	EAU	SA	DIEULOUARD	BAZONVALLE	13/11/2022	2513	20 150	7,99	Non bâti	Végété	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P11554	1578005222	EAU	SA	DIEULOUARD	BAZONVALLE	05/06/2022	1418	16 900	11,92	Non bâti	Terrain	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2021P15580	1578005560	Nv	SA	DIEULOUARD	LE CLOSSEL	28/10/2021	500	550	1,10	Non bâti	Roce	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2021P15580	1578005560	Nv	SA	DIEULOUARD	LE CLOSSEL	28/10/2021	130	130	1,00	Non bâti	Roce	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P15228	1578005020	Nv	SA	DIEULOUARD	LE CLOSSEL	01/07/2022	220	220	1,00	Non bâti	Roce	Libre
BPFC DE BELINTHE-ST-MOBELLE	54KP01 2022P01222	1578005559	UR (50%) Nv (40%)	SA	DIEULOUARD	HARONVILLE	04/06/2022	580	30 000	51,72	Non bâti	Roce	Libre
									MOYENNE	40,31			

La valeur moyenne unitaire telle qu'elle ressort de l'étude de marché ci-dessus est de 40 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

DS 18351470 – OSE 2024-54157-44872

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	24	/	26
------------------	---	----	---	----

S'agissant de terrains en zone urbanisée, mais pollués, il ne peut être retenu une valeur pleine de terrain à bâtir (TAB). Selon les informations communiquées par le consultant, ces terrains ne seront d'ailleurs nullement constructibles mais sont destinés à des aménagements de surfaces, parc paysager et parking aérien.

Compte tenu de ces caractéristiques, la valeur vénale de base retenue est celle du terme n°1 (Zone UB et NV) de 59 €/m².

Cette valeur sera assortie d'un abattement de 75 %, soit : $59 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = 14,75 \text{ €/m}^2$ arrondie à 15 €/m².

Soit une évaluation globale de : $4\,378 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 65\,670 \text{ €}$ arrondi à 66 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE — MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : 66 000 € HT

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie de marge d'appréciation.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	25	/	26
------------------	---	----	---	----

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Lucie GIRARDIN

Inspectrice des Finances publiques

Note explicative	Projet d'aménagement du site Union Française des Pétroles-Pétrocarbol	26	/	26
------------------	---	----	---	----