



PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

PRÉFECTURE

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

DDDCL/BE

Dossier n° 93 B 31 00172 A

Arrêté préfectoral n° 2016-4188 du 13 décembre 2016
instituant des servitudes d'utilité publique
sur le site anciennement exploité par la société BIOCITECH SAS
102, avenue Gaston Roussel à Romainville (93230)

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
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. 515-31-7 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire n° 2015-1794 du 8 juillet 2015 prescrivant la remise en état de la zone dite des Écuries située 102, avenue Gaston Roussel à Romainville par son dernier exploitant, la société BIOCITECH SAS ;

Vu le plan de gestion de BIOCITECH SAS – zone des Écuries (rédigé par ERM le 28 juillet 2014) ;

Vu le rapport de fin de travaux préparé pour BIOCITECH SAS par ERM daté du 18 janvier 2016 (référence : ERM rapport R3438-V2) ;

Vu le dossier de demande de servitudes d'utilité publique (SUP) remis le 25 février 2016 par la société BIOCITECH SAS (rapport ERM R3527-v2 du 19 février 2016) ;

Vu le procès-verbal dit de « récolement » dressé le 8 juillet 2016 par l'inspection des installations classées, conformément à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 12 juillet 2016 proposant de consulter par écrit, en application du troisième alinéa de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, sur le projet d'institution de servitudes d'utilité publique le conseil municipal de Romainville et les parties à la vente, et d'étendre cette consultation à l'établissement public territorial EST ENSEMBLE ainsi qu'à l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France ;

Vu la consultation, en date du 21 juillet 2016, de la commune de Romainville, de la société BIOCITECH SAS (exploitante et propriétaire actuelle), de la société d'économie mixte SEQUANO AMÉNAGEMENT (futur propriétaire) et de l'établissement public territorial EST ENSEMBLE ;

Vu la lettre du directeur de l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France en date du 25 août 2016 indiquant n'émettre aucune remarque sur le dossier de demande de servitudes d'utilité publique ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 27 octobre 2016, relatif au résultat de la consultation, proposant de soumettre au conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques le projet d'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique ;

Vu l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques en date du 15 novembre 2016 ;

Considérant que les activités exercées en dernier lieu par la société BIOCITECH SAS sont à l'origine des pollutions résiduelles constatées sur le site de la Zone des Écuries, 102, avenue Gaston Roussel à Romainville ;

Considérant que le site a fait l'objet de mesures de gestion, dans les sols et les eaux souterraines, encadrées par l'arrêté préfectoral complémentaire n° 2015-1794 du 8 juillet 2015 ;

Considérant qu'au terme des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, le site a été réhabilité pour un usage industriel ;

Considérant que, si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type industriel, il convient toutefois de formaliser et d'attacher des limites d'utilisation du terrain et 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 ;

Considérant la nécessité de maintenir en place certains ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines et leur accès au représentant de l'exploitant ;

Considérant la nécessité de maintenir en place le confinement des pollutions résiduelles et de veiller à l'intégrité du confinement ;

Considérant que le règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 24 décembre 1980) interdit l'emploi d'eau des puits de la nappe superficielle, considérée comme non potable, pour tous les usages alimentaires et domestiques ;

Considérant que l'institution de servitudes d'utilité publique permet de prévenir les dangers ou inconvénients pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques et pour l'environnement et de garantir dans le temps la compatibilité entre l'état du site et ses usages ;

Considérant que le rapport de l'inspection des installations classées du 12 juillet 2016 propose, en application du troisième alinéa de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, de procéder à la consultation écrite des propriétaires des terrains par substitution à la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de l'article L. 515-9 du même code ;

Considérant qu'en application de l'article R. 515-31-5 du code de l'environnement : « Dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article L. 515-12, le préfet sollicite l'avis écrit des propriétaires des terrains et des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre mentionné à l'article R. 515-31-2. Faute d'avis émis dans le délai de trois mois cet avis est réputé favorable » ;

Considérant qu'au terme de ces trois mois aucune objection n'a été émise sur le projet d'institution de servitudes d'utilité publique ;

Considérant que la société BIOCITECH SAS n'a pas formulé d'observations sur le projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique qui lui a été notifié le 18 novembre 2016 ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis,

A R R Ê T E

ARTICLE 1^{er} – Institution de servitudes d'utilité publique

Des servitudes d'utilité publique, dont la nature est définie ci-après, sont instituées sur les parcelles cadastrales de la commune de Romainville mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 2 – Parcelles cadastrales concernées

Les servitudes instituées par le présent arrêté concernent les parcelles cadastrales suivantes :

Référence cadastrale		Propriétaire	Superficie	Commune
Section	Parcelle			
000 F	24	Biocitech(*)	22 828 m ²	Romainville
000 F	36	Biocitech(*)		Romainville

(*) À partir du 26 juillet 2016, le propriétaire est SEQUANO.

Ces parcelles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

ARTICLE 3 – Nature des servitudes

3.1.1 Conditions d'utilisation du terrain

Utilisation du terrain :

Le site a été remis en état pour un usage industriel. Tout changement d'usage nécessitera une confirmation de la compatibilité du projet avec l'état résiduel du site, à la charge du porteur de projet.

Les nouveaux bâtiments devront être réalisés sur un vide sanitaire.

Zones couvertes :

Tout contact direct avec les sols résiduels potentiellement contaminés (ingestion et contact cutané) sera interdit par la mise en place de bâtiments, voiries ou espaces verts. Le projet d'aménagement prévoira la mise en place d'au moins 30 cm de terre végétale saine ou d'une couche d'enrobé sur les aménagements extérieurs.

Le dallage des bâtiments conservés devra être refait.

3.1.2 Réalisation de travaux

La réalisation de travaux de terrassement devra prendre en considération le fait que les sols peuvent contenir des teneurs résiduelles en polluants (métaux dans les remblais, composés organiques). Dans l'hypothèse où des travaux sur site entraîneraient le déplacement de terres (réalisation de sous-sol par exemple), celles-ci devront être gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs devra être assurée lors de la phase de chantier.

3.1.3 Accès et maintien en l'état du réseau piézométrique

Un réseau piézométrique devra être maintenu en place pour assurer la surveillance de la qualité des eaux souterraines, à une fréquence semestrielle, pour une période d'au moins quatre ans. Le réseau proposé comprend les piézomètres suivants : Pz7C, Pz27C, Pz32C et Pz25C.

L'accès à tous les ouvrages du réseau piézométrique devra être assuré à l'ancien exploitant et ses ayant-cause ou à toute personne mandatée par ceux-ci dans le cadre du suivi de la qualité environnementale des eaux souterraines, pendant toute la période de surveillance requise par l'arrêté préfectoral complémentaire n° 2015-1794 du 8 juillet 2015, aux fins d'assurer les prélèvements et, le cas échéant, l'entretien des piézomètres.

De plus, la protection des piézomètres devra être maintenue par le propriétaire afin d'éviter tout endommagement ou destruction des ouvrages, jusqu'à la fin du suivi requis par le préfet.

En cas d'impossibilité de conserver les piézomètres ou en cas de destruction accidentelle, notamment lors de travaux de chantier, des ouvrages de remplacement devront être implantés par le maître d'ouvrage ou le propriétaire au droit des zones précisées sur la figure 3 en annexe, dans les règles de l'art et selon les caractéristiques techniques des ouvrages précédents.

3.2 Encadrement des modifications d'usage

Tout projet de changement d'usage du site et/ou toute utilisation de la nappe, autre que celle réalisée dans le cadre du suivi de la qualité des eaux souterraines, 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.

ARTICLE 4 – Levée des servitudes

Les servitudes ne pourront être levées que par la suppression des causes ayant rendu nécessaires l'établissement de celles-ci, à la requête de toute personne ayant qualité pour ce faire au titre du code de l'environnement et selon les modalités prévues par ledit code.

Toute suppression ou toute modification des servitudes ne pourra se faire qu'à la requête de l'ancien exploitant des installations classées du site, du maire de Romainville, du propriétaire ou du préfet du département de la Seine-Saint-Denis, dans les conditions définies par l'article L. 515-12 du code de l'environnement.

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 servitudes visées par le 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 le nouvel acquéreur ou ayant droit des restrictions d'usage et servitudes dont elles sont grevées en obligeant celui-ci à les respecter en ses lieux et place.

ARTICLE 6 – Notifications prévues à l'article R. 515-31-7 du code de l'environnement

Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception :

- à la société BIOCITECH SAS – 102, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville ;
- à la société d'économie mixte SEQUANO AMÉNAGEMENT – Immeuble Carré Plaza – 15-17, promenade Jean-Rostand – BP 95 – 93022 Bobigny cedex ;
- à Monsieur le Président de l'établissement public territorial EST ENSEMBLE – 100, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville ;
- à Madame la Maire de Romainville – Hôtel de ville – 4, rue de Paris – 93231 Romainville cedex.

ARTICLE 7 – Transcription

En vertu des dispositions des articles L. 515-10 et R. 515-31-7 du code de l'environnement, des articles L. 121-2 et L. 126-1 du code de l'urbanisme et de l'article 36-2 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 service de publicité foncière (ex-conservation des hypothèques) aux frais de l'exploitant.

ARTICLE 8 – Mesures de publicité

Une copie du présent arrêté sera déposée à la mairie de Romainville et pourra y être consultée.

L'arrêté sera affiché à la mairie précitée pendant une durée minimum d'un mois. La maire établira un certificat d'affichage attestant l'accomplissement de cette formalité et le fera parvenir à la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

ARTICLE 9 – Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution de la décision, même en cas de recours gracieux ou hiérarchique.

ARTICLE 10 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le sous-préfet chargé de mission auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis, secrétaire général adjoint, chargé de l'arrondissement chef-lieu, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France, la maire de Romainville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au bulletin d'informations administratives de la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Le préfet,

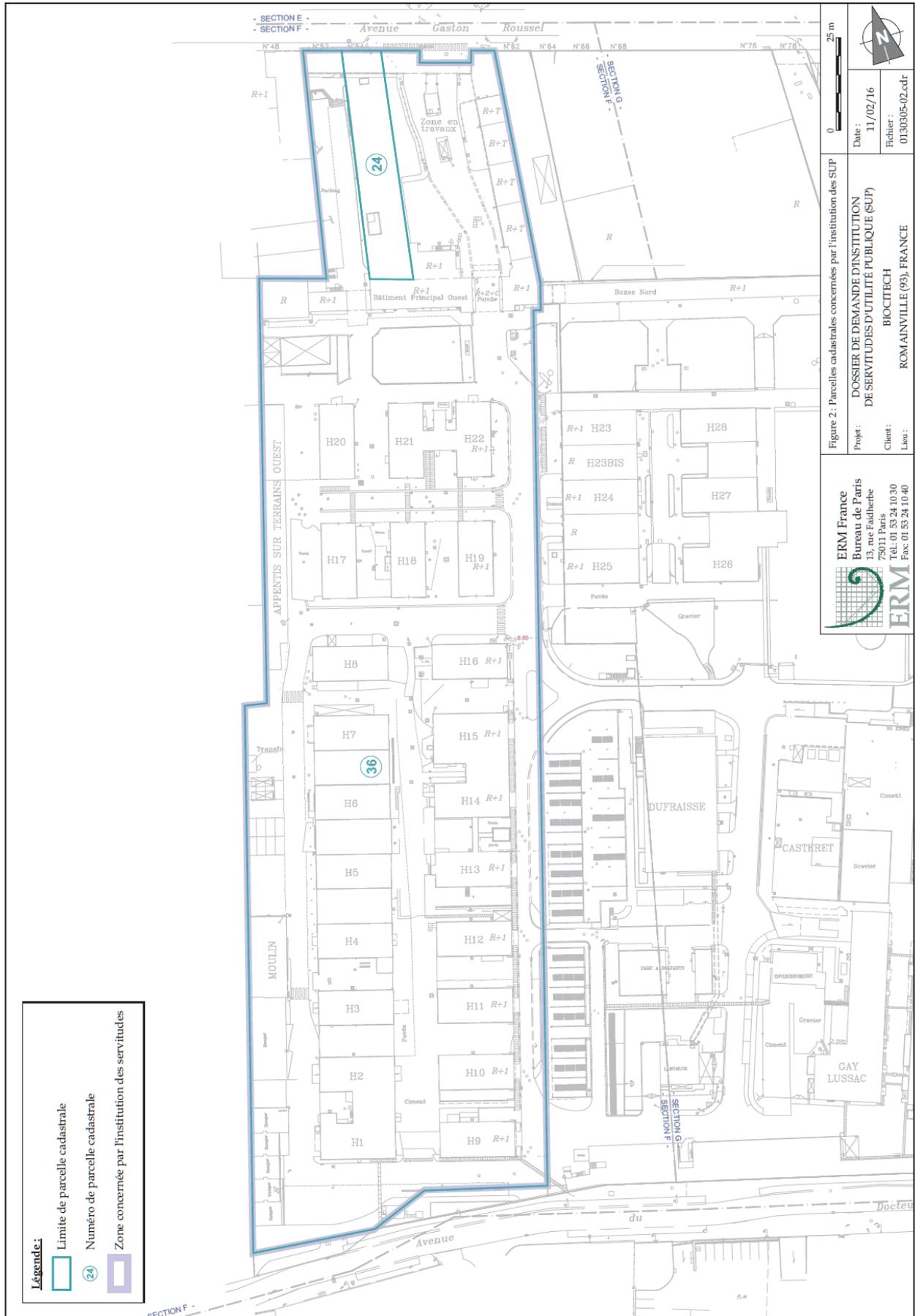
Pour le préfet et par délégation,

Le secrétaire général
Jean-Sébastien LAMONTAGNE

ANNEXES :

- I – plan cadastral,
- II – localisation des piézomètres de suivi.

ANNEXE I – PLAN CADASTRAL



ANNEXE II – LOCALISATION DES PIÉZOMÈTRES DE SUIVI

