ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
«EST ENSEMBLE»
16 AOUT 2019
364
Direction de l'Aménagement et des Déplacements

Ville de Romainville

REPUBLIQUE FRANÇAISE • LIBERTE - ÉGALITE - FRATERNITE
DEPARTEMENT DE LA SEINE - SAINT - DENIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
EST ENSEMBLE
14 AOUT 2019
COURRIER

Romainville, le 26 juillet 2019

**Monsieur Gérard COSME**
**Etablissement Public Territorial**
**EST-ENSEMBLE**
100 avenue Gaston Roussel
93230 ROMAINVILLE

**RAR :**
1A 165 800 7976 3

**Objet :**
Réponse à consultation sur projet de PLUi arrêté

**Dossier suivi par :**

**Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**

01.49.20.93.62

aménagement@ville-romainville.fr

**Pièce jointe :**

1 document récapitulant les remarques émises

Monsieur le Président,

Par un courrier en date du 13 juin 2019, vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble, arrêté par délibération au Conseil de Territoire du 28 mai 2019.

Les services d'Est-Ensemble et les services des villes ont travaillé depuis plusieurs mois de concert pour élaborer un document d'urbanisme intercommunal portant une vision ambitieuse et partagée du territoire pour les quinze prochaines années. Je tiens tout d'abord ici à saluer l'état d'esprit ouvert et concerté dans lequel s'est déroulé ce travail, et la qualité du rendu final présenté, au vu des délais très contraints qui ont conditionné l'exercice.

Ce document final appelle cependant quelques observations que je vous demande de bien vouloir prendre en considération, et qui sont suivies d'une liste exhaustive d'ajustement souhaités et détaillés dans le document ci-joint à ce courrier.

Le travail d'élaboration du PLUi s'est traduit en particulier par des ambitions environnementales plus développées que nous partageons. Nous relevons toutefois que des erreurs matérielles dont nous demandons la correction masquent le souhait de Romainville d'être plus exigeant à l'avenir en matière d'espace vert sur les terrains, notamment dans le tissu pavillonnaire où l'emprise au sol maximale devrait être réduite de 60% à 40% de la superficie de la parcelle, et l'exigence de pleine terre évoluerait de 15% à 40% de la superficie de la parcelle. La mise en place de nouveaux Espaces Paysagers Protégés dans des cœurs d'ilots, sur des terrains autant publics que privés, participe également de cette renaturation projetée de la ville.

La règle de stationnement proposée nous paraît satisfaisante compte tenu des caractéristiques de notre commune, bien qu'elle doive être précisée pour les secteurs de projets comme indiqué dans le document annexe. J'estime en effet qu'il n'est pas judicieux d'anticiper les stations du métro et du tramway à venir : nous ne pouvons pas assouplir les normes de stationnement tant que les modes de transport lourd ne sont pas en service.

**Hôtel de Ville**
Place de la Laïcité
93231 Romainville Cedex
Tél. : 01 49 15 55 00
Fax : 01 49 15 55 55
www.ville-romainville.fr

De manière plus globale cette adéquation entre le niveau d'équipement du territoire et son rythme d'évolution est un préalable indispensable pour assurer un cadre de vie agréable, en prenant en compte les efforts de construction déjà engagés notamment pour ce qui concerne notre commune. Ce rythme nécessite d'être maitrisé et encadré, c'est pourquoi la commune s'est dotée d'une Charte promoteur depuis plusieurs années, charte que je souhaite voir annexée aux documents du PLUi afin de poursuivre le travail engagé en la matière.

Tout en étant parfaitement consciente de la nécessité de fixer des orientations stratégiques et de définir des règles de construction communes, il me parait aussi primordial de tenir compte dans le futur document des spécificités locales qu'une uniformisation excessive des règles tendrait à gommer.
Pour Romainville, comme dans d'autres communes du territoire, cela se matérialise par exemple par une morphologie parcellaire particulière en lanière, issue de l'occupation maraichère des lieux, et qui ont laissé des sentes de liaison entre les voies principales. Les règles que nous avons adoptées en 2013 sont aujourd'hui satisfaisantes pour encadrer l'évolution des parcelles avoisinantes tout en préservant ces sentes, c'est pourquoi nous souhaitons les conserver.
De même, les études réalisées sur un volet patrimonial du PLU nous font considérer qu'en cas de projet proche d'un bâtiment au caractère jugé remarquable, une souplesse d'appréciation est nécessaire dans l'analyse de l'intégration de ce projet vis-à-vis de son environnement immédiat, pour tenir compte des spécificités de chaque situation. Nous maintenons donc notre souhait d'une règle moins rigide, comme évoqué dans le document ci-joint à ce courrier.

J'émets donc un avis favorable sur ce projet, sous réserve de la prise en compte des points cités précédemment et de ceux abordés dans le document ci-joint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Corinne VALLS

Le Maire,
Vice-présidente
du Conseil Départemental

**Hôtel de Ville**
Place de la Laïcité
93231 Romainville Cedex
Tél. : 01 49 15 55 00
Fax : 01 49 15 55 55
www.ville-romainville.fr

Elaboration du PLUi d'Est Ensemble

Compilation des remarques dans le cadre des avis des communes – Ville de Romainville

*(page jointe : carte annexe avec demandes de modification des étiquettes sur plan de zonage)*

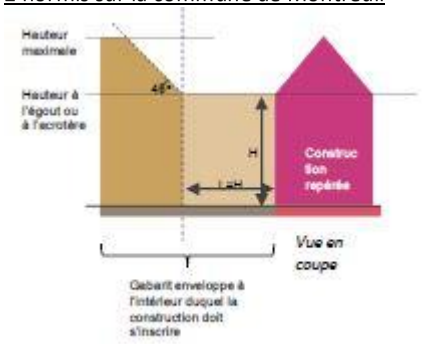
| **Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :** | **Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)** | **Elément à modifier** | **Proposition de modification** | **Justification de la modification** |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°1<br><br>Ensemble des pièces du PLUi | | Charte graphique des pages de garde et intercalaires | Le choix d'une présentation en fond magenta pleine page pour les pages de garde et intercalaires n'est pas adapté à l'impression. | Limiter les coûts de reproduction |
| **RAPPORT DE PRESENTATION** | | | | |
| Remarque n°2<br><br>*2.1 Diagnostic* | Ensemble du document | Corriger les mentions « Fort des Lilas » et « Fort dit de Romainville ». | La dénomination correcte est « Fort de Romainville ». | Respect de la toponymie officielle, fruit de l'histoire du territoire. |
| Remarque n°3<br><br>*2.1 Diagnostic* | 68 | La photographie du Château de Romainville ne correspond pas au bâtiment présent sur Romainville. | Insérer la photographie correspondant au bâtiment, et préciser que celui-ci a dû être démoli en 2017, des suites d'un incendie en 2010 l'ayant irrémédiablement endommagé | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°4<br><br>*2.1 Diagnostic* | 108 | Le nombre de place de stationnement en parking public ne correspond pas à la réalité de 2019. | Le nombre de stationnement en parking public en 2019 est de 167 places. | Actualisation des données de diagnostic |
| Remarque n°5<br><br>*2.1 Diagnostic* | 110 | La photographie aérienne de situation du lot C2, à l'angle de la rue de la commune de Paris et de l'Avenue de Metz à Romainville, n'est pas correcte. | Insérer une photographie aérienne correctement localisée. | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°6<br><br>*2.1 Diagnostic* | 110 | Le texte de présentation du lot C2 ci-dessous est à revoir.<br>*« Le lot C2a de la très symbolique ZAC de l'Horloge permettra de mener un ambitieux projet de requalification, dans le territoire en pleine mutation de la Plaine de L'ourcq, territoire avec lequel un Contrat d'Intérêt National sera prochainement signé. » (…)* | *« Le lot C2 de la ZAC de l'Horloge s'insère dans le projet de requalification d'un quartier anciennement industriel, dans le territoire en pleine mutation de la Plaine de L'Ourcq, territoire avec lequel un Contrat d'Intérêt National a été signé en 2016. » (…)* | Rectification d'une erreur matérielle |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PADD** | | | | |
| Remarque n°7 | Ensemble du document | Corriger la mention « Fort dit de Romainville ». | La dénomination correcte est « Fort de Romainville ». | Respect de la toponymie officielle, fruit de l'histoire du territoire. |
| Remarque n°8 | 22 | Le figuré « Stratégie développement durable » inscrit dans lé légende n'apparait pas sur la carte de synthèse | Faire apparaître le figuré sur la carte. | Rectification d'une erreur matérielle |
| **OAP** | | | | |
| Remarque n°9<br><br>*4.1 OAP thématiques* | 46 | A partir du Schéma de Trame verte et bleue, le diagnostic fait apparaitre, outre les grands ensembles végétalisés, un maillage du territoire par des cœurs d'ilot vert désignés comme des espaces relais pour la biodiversité. L'OAP thématique « environnement » n'en fait pas mention dans sa carte de synthèse. | Inclure pour Romainville dans la carte de synthèse les espaces relais issus du Schéma de trame verte et bleue. | Affirmation des éléments du diagnostic environnemental. |
| Remarque n°10<br><br>*4.1 OAP thématiques* | 67 | Les dispositions sur l'approche bioclimatique nous semblent contradictoires avec les dispositions règlementaires pour les opérations dans le diffus.<br>La règle L=H préconisée n'est d'ailleurs pas utilisée pour les dispositions règlementaires sur les distances entre bâtiments d'un même terrain. | Il est souhaité une mise en cohérence entre les indications présentes dans l'OAP et les dispositions règlementaires. | Mise en cohérence des informations des différents documents. |
| Remarque n°11<br><br>*4.1 OAP thématiques* | 69 | La notion de « potentiel solaire des toitures au sud » nous semble imprécise en cas d'instruction d'autorisation d'urbanisme. | Clarifier cette disposition en lien avec le dispositif règlementaire. | Mise en cohérence des informations des différents documents. |
| Remarque n°12<br><br>*4.3 OAP sectorielles* | Ensemble du document | Corriger la mention « Fort dit de Romainville ». | La dénomination correcte est « Fort de Romainville ». | Respect de la toponymie officielle, fruit de l'histoire du territoire. |

| REGLEMENT ECRIT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°13<br><br>*5.1 règlement écrit* | Ensemble du document | Les informations nécessaires à l'instruction sont très éparpillées, à la fois dans les différentes rubriques du règlement écrit, et dans les différents documents du PLU (règlement écrit, OAP, zonage, zonages annexes, plan de servitudes…), ce qui complique l'appréhension du document à la pratique. | Réfléchir à une organisation du document qui facilite sa prise en compte et son application par les services instructeurs et par les différents publics. | Améliorer l'applicabilité du document final |
| Remarque n°14<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions générales* | 17 | Dans les dispositions sur les aires de stationnement, il est indiqué une distance de 500m autour d'un projet pour une concession ou location à long terme d'un emplacement en cas de non satisfaction des obligations de stationnement sur le terrain. | La jurisprudence admet plutôt une distance de 300m. | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°15<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions générales* | 17 | Dans les dispositions sur les permis modificatifs, il n'est pas précisé si cela s'applique uniquement pour un permis de construire initial délivré postérieurement au 1er janvier 2018 ou également sur des permis de construire modificatifs délivrés après cette date. | Clarifier cette disposition règlementaire. | Clarification des dispositions règlementaires |
| Remarque n°16<br><br>*5.1 règlement écrit - Dictionnaire* | 24 | Un sommaire des termes définis en début de dictionnaire serait plus pratique à l'usage. | Réaliser un sommaire. | Améliorer l'applicabilité du document final |
| Remarque n°17<br><br>*5.1 règlement écrit - Dictionnaire* | 43 | Emprise au sol<br><br>(…) Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable. | Cette définition est incorrecte : en secteur ABF une terrasse de plain-pied nécessite une déclaration préalable, mais n'est pourtant pas constitutive d'une emprise au sol. Il en est de même pour les clôtures en cas de délibération de la commune.<br>Il est souhaité s'en tenir à la définition générale du début de paragraphe. | Clarification des dispositions règlementaires |
| Remarque n°18<br><br>*5.1 règlement écrit - Dictionnaire* | 52 | La notion « d'espaces en pleine terre de gestion de l'eau » (coefficient 1.2) ne nous semble pas assez précise pour la différencier d'un espace en pleine terre « simple » (coefficient 1). Les termes noues et jardin de pluie pourraient par exemple être mieux définis. | Clarifier cette disposition règlementaire. | Clarification des dispositions règlementaires |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°19<br><br>*5.1 règlement écrit - Dictionnaire* | 61 | Les schémas n°2 et 3 (milieu et droite) nous semblent imprécis. A quoi correspond la bande vert clair ? Si l'accès est un point d'entrée au terrain depuis la voie le desservant, où serait situé l'accès du terrain A ? | Clarifier cette disposition règlementaire. | Clarification des dispositions règlementaires. |
| Remarque n°20<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 66 | <u>Aspect extérieur des constructions</u><br><br>Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existante(s) dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère. | Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existante(s) dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère. | Cette règle de bonne intégration paysagère et architecturale doit s'imposer aux projets, et non être une option. |
| Remarque n°21<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 66 | <u>Aspect extérieur des constructions</u><br><br>**(Façades)**<br>Les dispositions applicables spécifiquement aux éléments bâtis répertoriés au titre du patrimoine et de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en cas de ravalement ne sont pas précisées ici, de même qu'aux dispositions graphiques communes concernant le patrimoine bâti (page 100). | Ajouter :<br><br>« Pour le territoire de Romainville :<br><br>En cas de ravalement, la préservation et la restauration des éléments de décor et de modénatures et des structures apparentes (brique, pierre, meulière, métal, etc.) doivent être favorisées. » | Cette disposition permet de préciser les mesures de protection du patrimoine bâti répertorié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, dans la continuité des objectifs décrits dans le PADD en la matière. |
| Remarque n°22<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 68 | <u>Clôtures</u><br><br>« Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :<br>•un muret d'une hauteur minimale de 0,2 mètre et maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ;<br>•Lorsque le projet de construction comporte plusieurs logements, le portail doit être conçu pour maintenir des perspectives visuelles vers le cœur d'îlots.<br>•La clôture doit être doublée d'une haie végétale de type bocager. » | Nous souhaitons que plutôt que de grille, l'on parle de dispositif à claire-voie, et que l'obligation d'une haie végétale venant doubler la clôture devienne une incitation. | Le principe de transparence des limites de terrains depuis la rue doit s'apprécier de manière plus souple, et doit prendre en compte la recherche récurrente d'intimité des propriétaires. Concernant la végétalisation, tous les terrains ne sont pas forcément adaptés pour ce type de configuration. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°23<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 72 | <u>Nature en ville</u><br><br>« Les arbres existants devront être préservés et tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. De plus, tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la ville. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé. » | La rédaction de cette mesure ne prend pas en compte les cas de gestion des milieux boisés pour lesquels des abattages peuvent être nécessaires à des fin d'entretien du site, participant de sa valorisation, ou d'état phytosanitaire de l'arbre dégradé.<br>Il est souhaité avoir des précisions dans ces cas-là. | Adaptation aux spécificités du tissu urbain et aux gestions différenciées des espaces. |
| Remarque n°24<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 75 | <u>Stationnement (pour les véhicules motorisés)</u><br><br>« Au-delà des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement, est exigé au minimum :<br><br>•A Montreuil **: 0,65** place par logement créé<br>•A Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré Saint-Gervais et Romainville : **0,8 place** par logement créé<br>•A Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec **: 1 place** par logement créé<br>•A Romainville en zone UH : **1 place** par logement créé » | Nous souhaitons que la norme de stationnement pour la zone UP 9 (ZAC de l'Horloge) soit ramenée à 0.5 place par logement créé.<br><br>Pour la zone UP 10 (Quartier Gagarine) nous souhaitons également que la norme de stationnement soit revue à 0.5 place par logement créé. | La proximité du métro Raymond Queneau et les partis d'aménagement de la ZAC de l'Horloge justifient cette diminution de la norme de stationnement.<br><br>Il en est de même pour le quartier Gagarine, dont le projet d'aménagement global à l'échelle du quartier a été élaboré sur la base de ce ratio. |
| Remarque n°25<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 80 | <u>Accès pour les véhicules motorisés</u><br><br>Nous ne souhaitons pas que la dimension d'un accès (compris au sens point d'entrée sur un terrain, comme défini page 61) soit imposée à 3m de largeur minimum. Nous ne souhaitons pas de dimensions minimum pour les portails.<br><br>Dans le cas où ces dispositions sont à comprendre pour les voies de desserte menant aux terrains, nous pensons qu'une définition trop restrictive allant jusqu'à l'inconstructibilité des terrains concernés est inadaptée au tissu urbain de la commune, où la diversité des configurations parcellaires, comprenant de nombreuses sentes, nécessite plus de souplesse et d'appréciation en fonction du projet. Les deux derniers alinéas nous semblent suffisants pour traiter cette problématique. | Clarifier le sens des dispositions proposées, entre portail, voie de desserte, accès véhicule et accès au terrain. | Clarification des dispositions règlementaires et adaptation aux spécificités du tissu urbain. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°26<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 100 | <u>Patrimoine bâti</u><br><br>« Le patrimoine actuel se compose de trois niveaux de protection. Des règles spécifiques s'appliquent aux éléments de patrimoine classés niveaux 1 et 2. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement. » | Afin de détailler l'articulation entre les différents documents règlementaires concernant la thématique du patrimoine, il faudrait rajouter à la suite ce paragraphe :<br><br>« Pour le territoire de Romainville, à l'occasion de travaux sur un bâtiment identifié ou faisant partie d'un ensemble bâti, urbain et paysager remarquable, le porteur de projet devra donc se reporter à la fiche descriptive de son bien ainsi qu'à la fiche typologique correspondante, pour connaitre les éléments particuliers repérés et voir si son projet est en adéquation avec la conservation des caractères patrimoniaux du bâtiment. » | Clarification des dispositions règlementaires. |
| Remarque n°27<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 100 | <u>Disposition applicables aux niveaux de protection 1 et 2 hormis sur la commune de Montreuil</u><br>  <br> | Nous ne souhaitons pas bénéficier de cette disposition.<br><br>A la place nous souhaitons une formulation plus souple en cas de projet, telle que :<br>« En cas de contiguïté du terrain d'opération avec une parcelle sur laquelle un élément de patrimoine de niveau de protection 1 et 2, ou d'un ensemble urbain, été identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il pourra être imposé une réduction de hauteur de 6m maximum afin de favoriser l'insertion urbaine et architecturale du projet avec son environnement. » | Cette disposition doit permettre de prendre en compte les hauteurs existantes des éléments de patrimoine remarqué pour une meilleure intégration urbaine, tout en conciliant les configurations particulières des parcelles. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°28<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 101 | <u>Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable</u><br><br>« 1. Hors secteur de sentes, les constructions doivent être conservées sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. » | Nous ne souhaitons pas que la démolition des constructions dans les ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables soit interdite. | Les constructions présentes dans les ensembles urbains répertoriés sur Romainville sont pour la majorité remarquables de par leurs caractéristiques globales, et non indépendamment de l'ensemble qu'elles composent. La conservation de la volumétrie et de l'implantation de l'ensemble urbain en cas de nouveau projet nous semble mieux convenir comme orientation à ce type de tissu. Les biens les plus remarquables architecturalement sont quant à eux répertoriés individuellement, et peuvent faire l'objet de mesures interdisant la démolition. |
| Remarque n°29<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 101 | <u>Sentes</u><br><br>« •Limitation de la *hauteur* à 7 mètres dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement. » | Nous souhaitons conserver le principe de la disposition actuelle de notre PLU pour les bandes de constructibilité des sentes en bénéficiant déjà, tout en l'uniformisant en partie avec la nouvelle rédaction :<br><br>« Limitation de la hauteur des constructions à 7 mètres dans la bande de 4 mètres par rapport à l'alignement ; au-delà, la hauteur autorisée est celle de la zone dans laquelle se trouve le terrain de l'opération. » | Les parcelles desservies par des sentes étant généralement peu profondes, la disposition actuelle de notre PLU permet de répondre convenablement aux problématiques de ce tissu urbain, sans qu'il n'y ait besoin de réduire davantage la constructibilité en fond de parcelle. |
| Remarque n°30<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions communes* | 101 | <u>Sentes</u><br><br>Gestion des prospects vis-à-vis de l'alignement pour les sentes identifiées. | Nous ne souhaitons pas que la règle de prospect H=D+3 (décrite page 179) soit appliquée dans le cas des sentes identifiées. | L'implantation par rapport aux voies en cas de sente est déjà traitée à la remarque précédente, un prospect viendrait en contradiction avec celle-ci. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°31<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 121 | <u>Fiche d'identité par zone (UH)</u><br><br>« Objectifs : réservation des espaces de jardins constitutifs de la trame verte du territoire » | Le bon terme semble être « Préservation ». | Rectification d'une erreur matérielle. |
| Remarque n°32<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 122 | Zone UH, destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition<br><br>Logement : autorisé (à Bondy, dans la limite d'une construction à destination de logement par *terrain*) | Ajouter à la suite, en autorisation sous condition, la disposition suivante (identique à celle valant pour Bobigny en zone UR et UM) :<br><br>« Sur le territoire de la commune de Romainville, seules les constructions à destination d'habitation ou les divisions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à destination d'habitation comprenant un minimum de 50% de logements de plus de 40 m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). » | Limiter le phénomène de division de pavillons en plusieurs petits logements, dans la continuité de l'objectif de l'OAP Habitat. |
| Remarque n°33<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 136 | <u>Dispositions en zone UC, UM et UR</u><br><br>« En cas de rez-de-chaussée à destination de logement en vis-à-vis de l'alignement :<br>• Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à destination de logement (hors hall et accès) implantés à l'alignement doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir.<br>• Soit les rez-de-chaussée à destination de logement et la façade ou partie de façade située au-dessus s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. » | Nous souhaitons que les logements soient interdits à rez-de-chaussée côté rue non-pas par zone, mais le long des axes suivants : avenue de Verdun, rue de la République, avenue Pierre kérautret, Boulevard Barbusse, avenue Gaston Roussel. | Nous souhaitons un dispositif adapté aux axes les plus passants, ce que ne permet pas une règle définie par zone. |
| Remarque n°34<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 146 | <u>Rappel :</u><br><br>En application des dispositions de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme, le recours à la cour commune est possible. | L.471-1 | Rectification d'une erreur matérielle. |

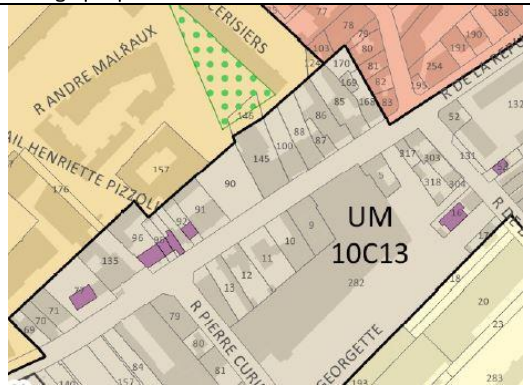
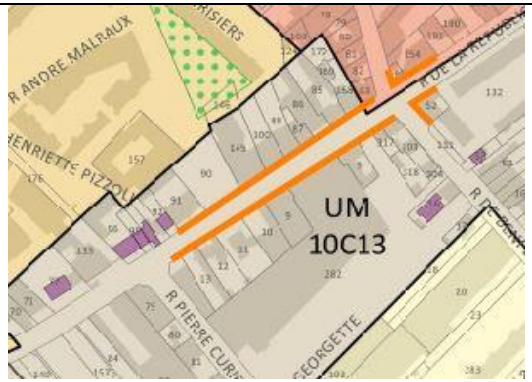
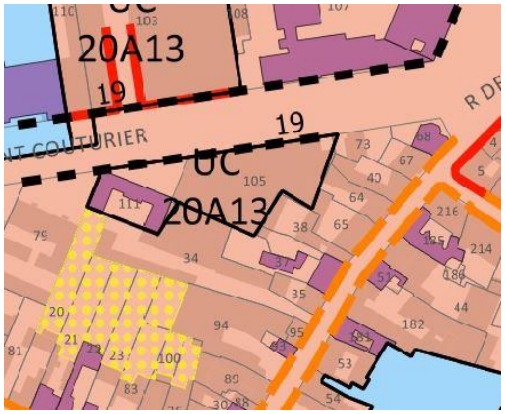
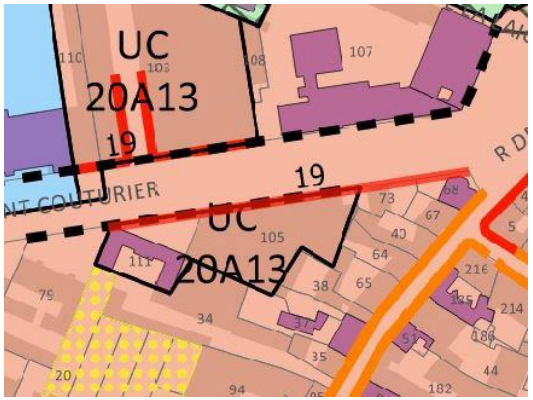
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°35<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 151 | <u>Indice 0, implantation par rapport aux limites séparatives</u><br><br>« **En cas de retrait:**<br>• Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 6 mètres.<br><br>• Lorsque la façade ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale est égale au quart de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 3 mètres. » | <u>Indice 0, implantation par rapport aux limites séparatives</u><br><br>« **En cas de retrait:**<br>• Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 6 mètres.<br><br>• Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale est égale au quart de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 3 mètres. » | Harmonisation de la règle avec les autres indices proposés. |
| Remarque n°36<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 166 | Tableau récapitulatif des indices d'emprise au sol et de nature en ville | Pour une question de lisibilité il serait utile d'associer à ce tableau les dispositions relatives au coefficient de biotope, présentes dans le dictionnaire (page 52). | Améliorer l'applicabilité du document final |
| Remarque n°37<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 253<br>Zone UP9 | Zone UP9, destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition :<br><br>Artisanat et commerce de détail, interdit au sein des secteurs UP9a, UP9c, UP9d et UP9e | Ne pas interdire l'artisanat et le commerce de détail dans les secteurs UP9a, UP9c et UP9d | Conserver les dispositions existantes dans le PLU en vigueur, fondées sur le projet urbain de la ZAC de l'Horloge |
| Remarque n°38<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 255<br>Zone UP9 | « En UP9a, UP9d et UP9b des saillies, au-delà des 7 premiers mètres de hauteur des constructions et les bâtiments-ponts sont autorisés au-dessus des espaces publics (voies et espaces libres), à l'exception des voies avenue Gaston Roussel et avenue de Metz à partir des limites qui figurent en rouge au règlement graphique. » | Les limites évoquées sont représentées dans le plan de zonage par deux traits bleus. | Rectification d'une erreur matérielle |

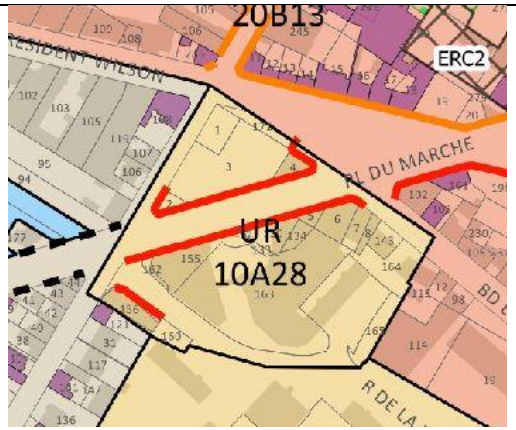
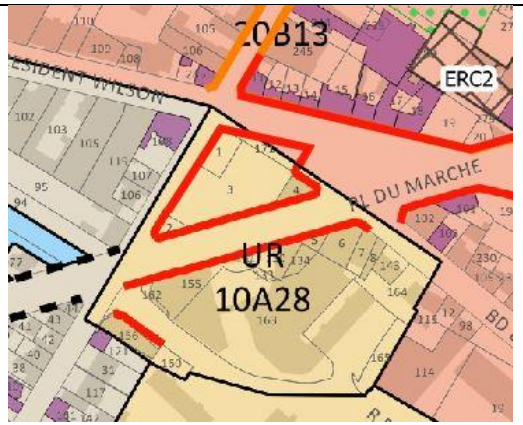
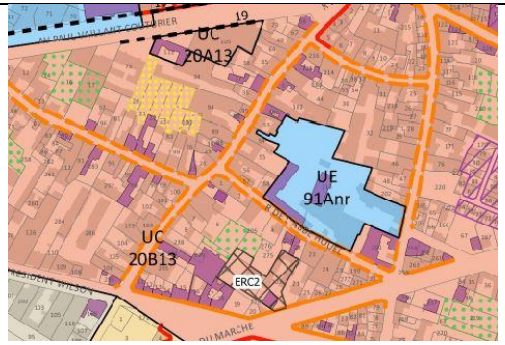
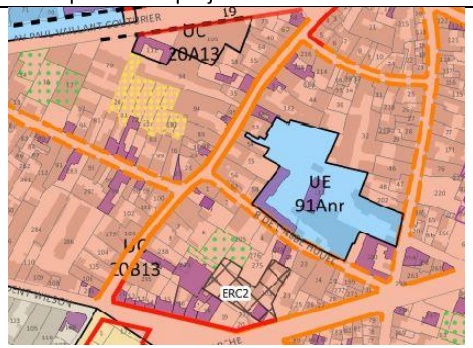
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°39<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 257<br>Zone UP9 | « La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : (…)<br><br>•19.5 m sur une profondeur de 20 m comptée depuis la ligne marron figurant au règlement graphique du PLUi » | La ligne mentionnée est représentée avec un tireté noir. | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°40<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 257<br>Zone UP9 | Paragraphe « Hauteur des constructions » | Ajouter la disposition suivante (figurant dans le PLU en vigueur, dans les dispositions générales aux définitions, pour l'ex-zone UZ correspondant ici à la zone UP9) :<br><br>« La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain une fois aménagé et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructures, tels que souches de cheminées, sortie de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères et équipements de sécurité. » | Rectification d'une erreur matérielle |

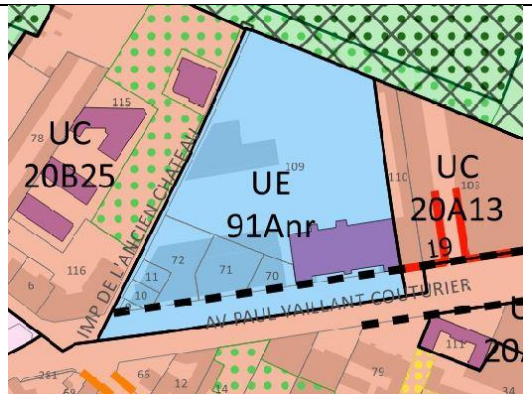
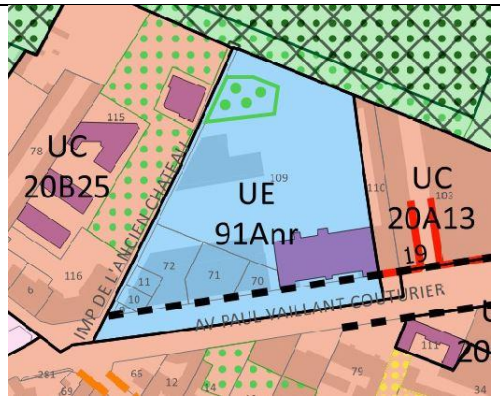
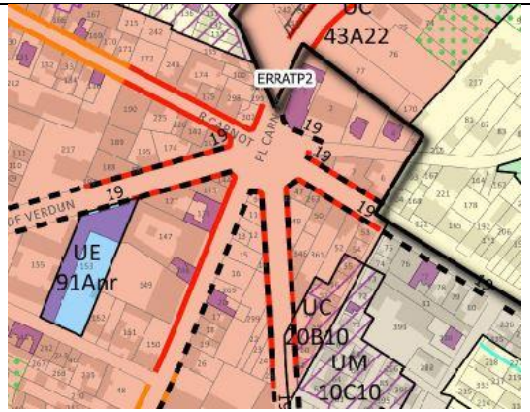
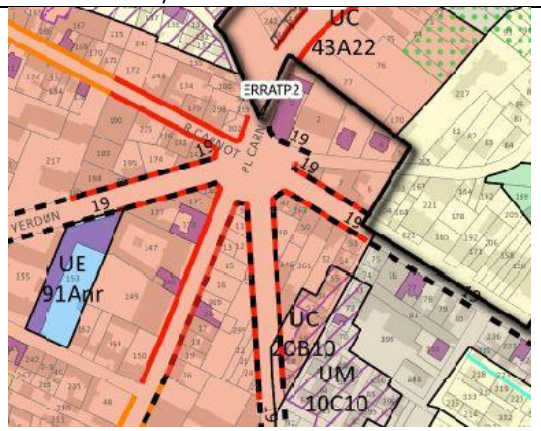
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°41<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 258<br>Zone UP9 | Paragraphe « Nature en ville » | Ajouter la disposition suivante (figurant dans le PLU en vigueur) en en-tête du paragraphe :<br><br>« Il est appliqué le principe du coefficient de biotope par surface. Ainsi, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale du terrain d'assiette. En revanche, il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » qui doit représenter au minimum, en fonction de la destination des constructions :<br>- Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière<br>- Bureaux et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 30% de la surface l'unité foncière<br>- Industrie, artisanat, commerce et entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière<br>Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle appliquée est celle correspondant à la destination majoritaire en surface de plancher des constructions de l'opération. | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°42<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 261<br>Zone UP10 | <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u><br><br>« La distance entre les nus de façade de deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres. » | Nous ne souhaitons pas réglementer la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain en zone UP10 (a et b). | Cette règle n'est pas adaptée au projet d'aménagement situé en zone UP 10, qui comprend des opérations phasées dans le temps, et dans laquelle des bâtiments projetés devront côtoyer des bâtiments existants amenés à être démoli dans un second temps. Le plan masse d'ensemble du projet tient compte par ailleurs dans sa conception d'un espacement suffisants entre bâtiments projetés, pour assurer une certaine qualité aux logements et au quartier. |

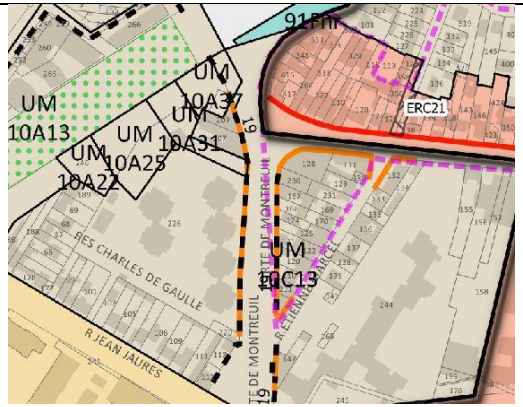
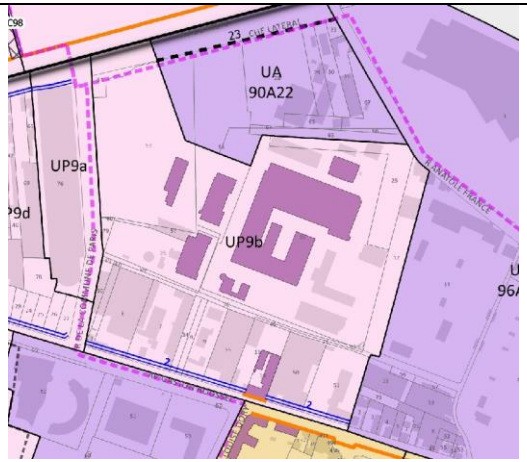
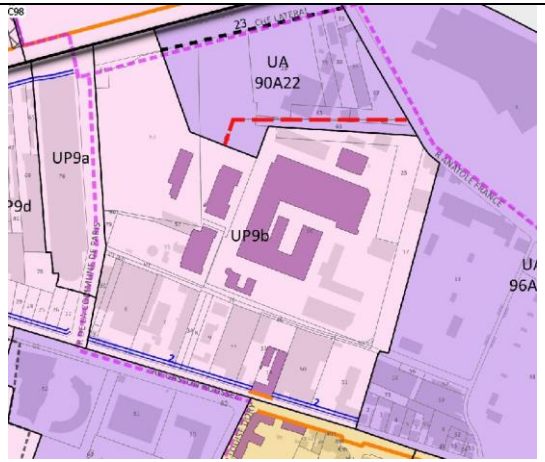
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°43<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 262<br>Zone UP10 | <u>Paragraphe « Hauteur des constructions »</u> | Ajouter la disposition suivante, présente dans le PLU en vigueur à l'article 11 de la zone UU :<br><br>« Pour les constructions nouvelles, la hauteur du bandeau disposé en façade entre le rez-de-chaussée à usage de commerce et le premier étage devra se situer à une hauteur minimale de 3.5m. » | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°44<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 264 à 268<br>Zone UP11 | Les dispositions règlementaires de la zone UP 11 ont été reprises du PLU en vigueur de Romainville, actuellement en zone UB. | Nous souhaitons que les dispositions de la zone voisine située en UM 90C13 soient reprises pour la zone UP11. | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°45<br><br>*5.1 règlement écrit – Dispositions particulières* | 264<br>Zone UP11 | Destinations et sous-destinations<br><br>Industrie : autorisé sous condition de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances | Industrie : interdit | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°46<br><br>*5.2 Annexe patrimoine* | Pages 1609 à 1611 (liste) et fiches concernées | Catégorie « exceptionnel » | Catégorie « emblématique » | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°47<br><br>*5.2 Annexe patrimoine* | Pages 1609 à 1611 (liste) et fiches concernées | Catégorie « Ensemble urbain cohérent » | Catégorie « Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable » | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°48<br><br>*5.2 Annexe patrimoine* | 1804 et 1805 | Ensemble urbain Ferry-Pasteur | Retirer cet ensemble urbain du dispositif | Rectification d'une erreur matérielle |

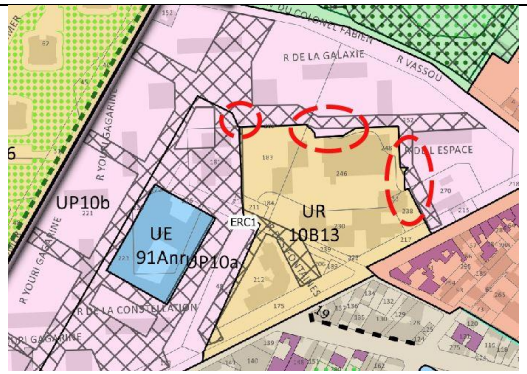
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°49<br><br>*5.2 Annexe patrimoine* | 1676 | Fiche de l'adresse au 128, rue de la République : Catégorie « remarquable » | Catégorie « représentatif » | Rectification d'une erreur matérielle |
| **REGLEMENT PIECES GRAPHIQUES** | | | | |
| Remarque n°50<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Ensemble du plan de zonage | Revoir les etiquettes indiciaires des zones telles que représentées sur la carte ci-jointe à ce tableau pour corriger des erreurs matérielles. | Les principales modifications portent sur :<br>- zone UH : baisser l'emprise au sol autorisée de 60% (indice C) à 40% (indice E), et permettre une implantation des bâtiments à l'alignement ou en retrait de 3m minimum (indice 2) plutôt qu'un retrait de 3m imposé par rapport à la rue (indice 7)<br>- zone UM : rendre l'implantation des bâtiments par rapport aux voies libre (indice 9) plutôt qu'obligatoirement à l'alignement ou en retrait de 2m minimum (indice 1)<br>- zone UR (Plateau) : rendre l'implantation des bâtiments par rapport aux voies libre (indice 9) plutôt qu'obligatoirement à l'alignement ou en retrait de 2m minimum (indice 1)<br>- zone UR (Bas-Pays) : baisser l'emprise au sol autorisée de 80% (indice A) à 70% (indice B), et permettre l'implantation des bâtiments par rapport aux voies à l'alignement ou entre 1m et 5m de retrait (indice 5) plutôt qu'obligatoirement à l'alignement ou en retrait de 2m minimum (indice 1)<br>- zone UA : imposer une implantation à l'alignement (indice 0) plutôt qu'un recul possible de 3m minimum (indice 2)<br>- ensemble de la ville : veiller à ne pas superposer les étiquettes, ce qui complique la lecture | Rectification d'erreurs matérielles |
| Remarque n°51<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Ensemble du plan | Les périmètres ABF ne sont pas repris sur le plan de zonage, ce qui est handicapant pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le plan de servitude actuel ne permet pas d'être exploité en ce sens. | Représenter les rayons autour des monuments historiques sur un plan de manière à pouvoir être exploité pour l'instruction des dossiers. | Améliorer l'applicabilité du document final |
| Remarque n°52<br><br>*6.10 Plan de zonage* | ZAC de l'Horloge | Deux servitudes de localisation sont représentées pour un futur lycée : SLC1 (en UP9c) et SLC2 (en UP9e). | La servitude de localisation SLC1 est à supprimer. | Rectification d'une erreur matérielle |

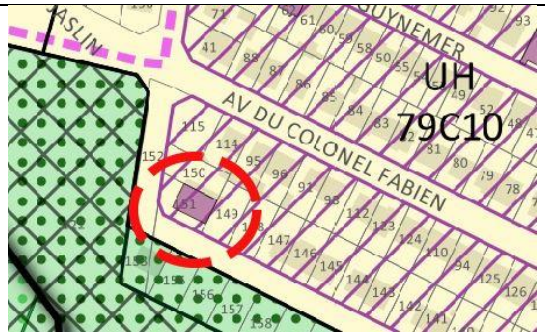
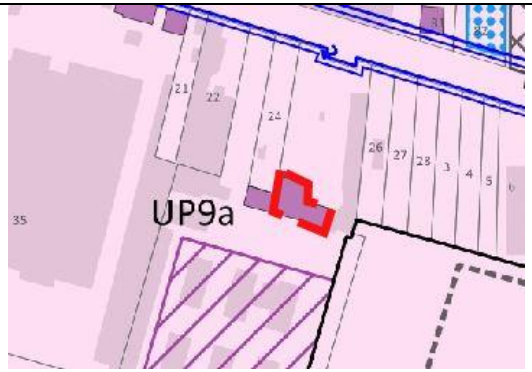
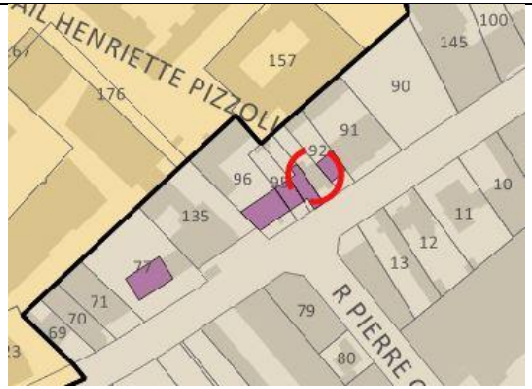
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°53<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Autour de l'A3 | Dans le plan de zonage du PLU en vigueur de Romainville figure une Zone Non Aedificandi (ZNA) autour de l'autoroute A3 et de l'A186, sur une bande de 20m. Cette ZNA n'a pas été reprise dans le plan de zonage proposée du PLUi. | Nous souhaitons savoir si cette ZNA est toujours en vigueur, et le cas échéant qu'elle soit reportée sur le plan de zonage du PLUi. | Clarification d'un dispositif règlementaire graphique |
| Remarque n°54<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Rue de la République |  <br>Plan existant |  <br>Ajouter un linéaire actif à protéger ou à créer tel que représenté | Préserver le pôle d'hyper proximité défini dans l'OAP Commerces |
| Remarque n°55<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Avenue Paul Vaillant-Couturier |  <br>Plan existant |  <br>Reporter, comme sur le plan de zonage du PLU actuel, le linéaire commercial ci-dessus en « linéaire commercial à protéger ou a créer » | Rectification d'une erreur matérielle |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°56<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Place des commerces |  <br>Plan existant |  <br>Agrandir le « linéaire commercial à protéger ou à créer » déjà présent sur le plan existant pour correspondre au projet en cours | Adaptation au projet commercial en cours de réalisation |
| Remarque n°57<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Place des commerces |  <br>Plan existant |  <br>Transformer le « linéaire actif à protéger » présent sur la rue de Paris et la rue Saint-Germain en « linéaire actif à protéger ou à créer » | La fréquentation piétonne de cet axe de liaison entre le pôle « Mairie » et le pôle « Place des commerces » permet d'envisager une densité commerciale nécessitant une action renforcée sur le tissu commercial à venir. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°58<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle N 109) |  <br>Plan existant |  <br>Ajouter un Espace Paysager Protégé sur la parcelle N 109 tel que représenté (parcelle du Pavillon, ex-Palais des Fêtes) | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°59<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Place Carnot |  <br>Plan existant |  <br>Représenter le long de la rue de la République un linéaire commercial à protéger ou à créer, reprenant le dispositif actuel présent dans le PLU | Rectification d'une erreur matérielle |

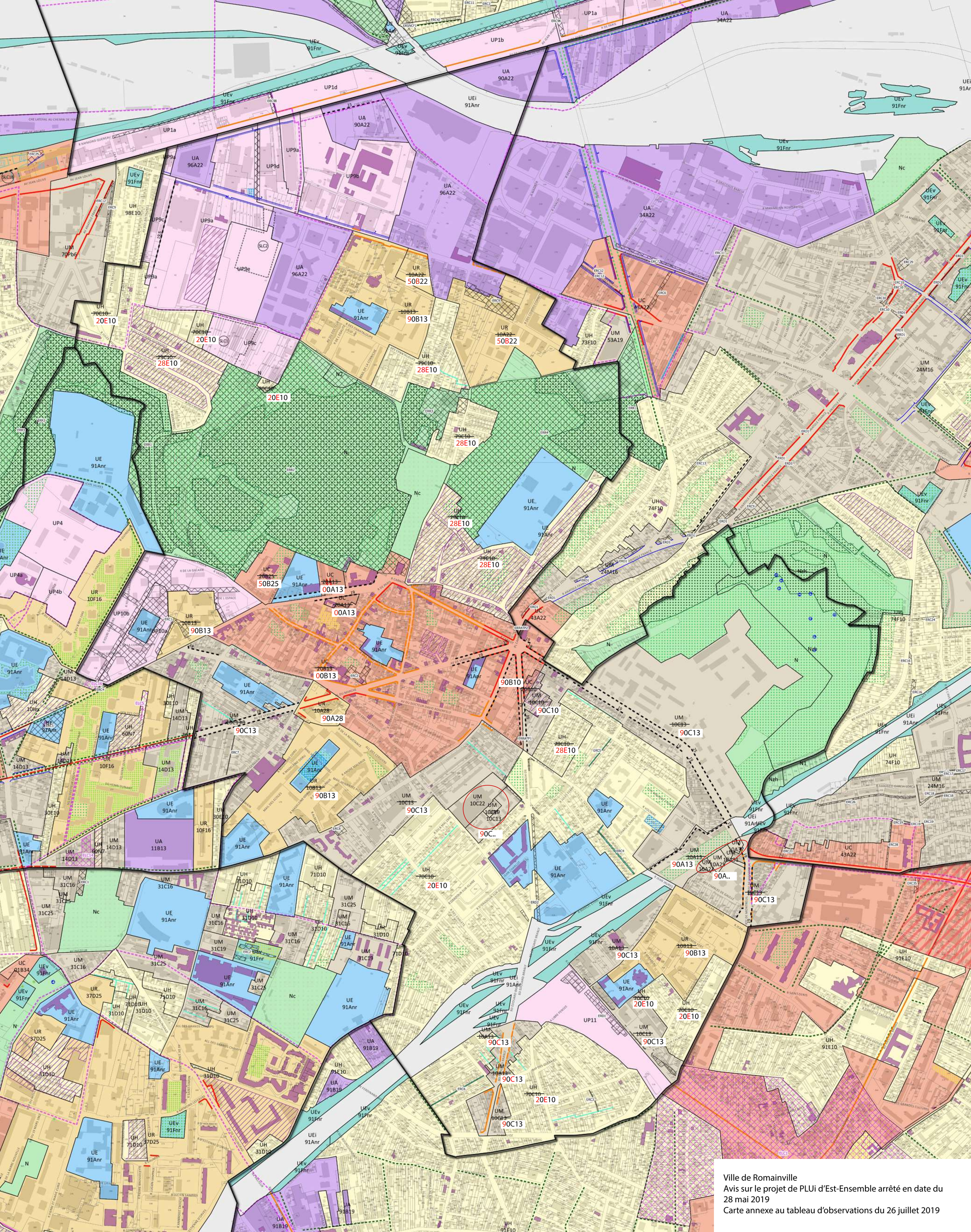
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°60<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Secteur<br>3 communes |  <br>Plan existant | Ne pas prévoir de linéaire actif à protéger ou à créer le long de la route de Montreuil, à partir de la parcelle AJ 124 jusqu'à la parcelle AJ 211 inclus, reprenant le dispositif actuel présent dans le PLU | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°61<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Bas-Pays |  <br>Plan existant |  <br>Limite entre la zone UA et UP9b à corriger comme l'extrait ci-dessus, sur la base du PLU approuvé le 2 juillet 2019 | Rectification d'une erreur matérielle |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°62<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Quartier Gagarine |  <br><br>Plan existant | Corriger les limites indiquées entre les zones UP 10 et UR, sur la base du PLU en vigueur | Rectification d'une erreur matérielle |
| Remarque n°63<br><br>*6.10 Plan de zonage* | Rue des Mares | <br><br>Emplacement réservé numéroté D1 au PLU de Romainville, au bénéfice du Département, situé au droit de la Cité des Mares | Cette portion d'emplacement réservé a été supprimée lors de la modification du PLU approuvée en date du 2 juillet 2019, elle ne doit donc plus figurer sur le plan de zonage. | Rectification d'une erreur matérielle |

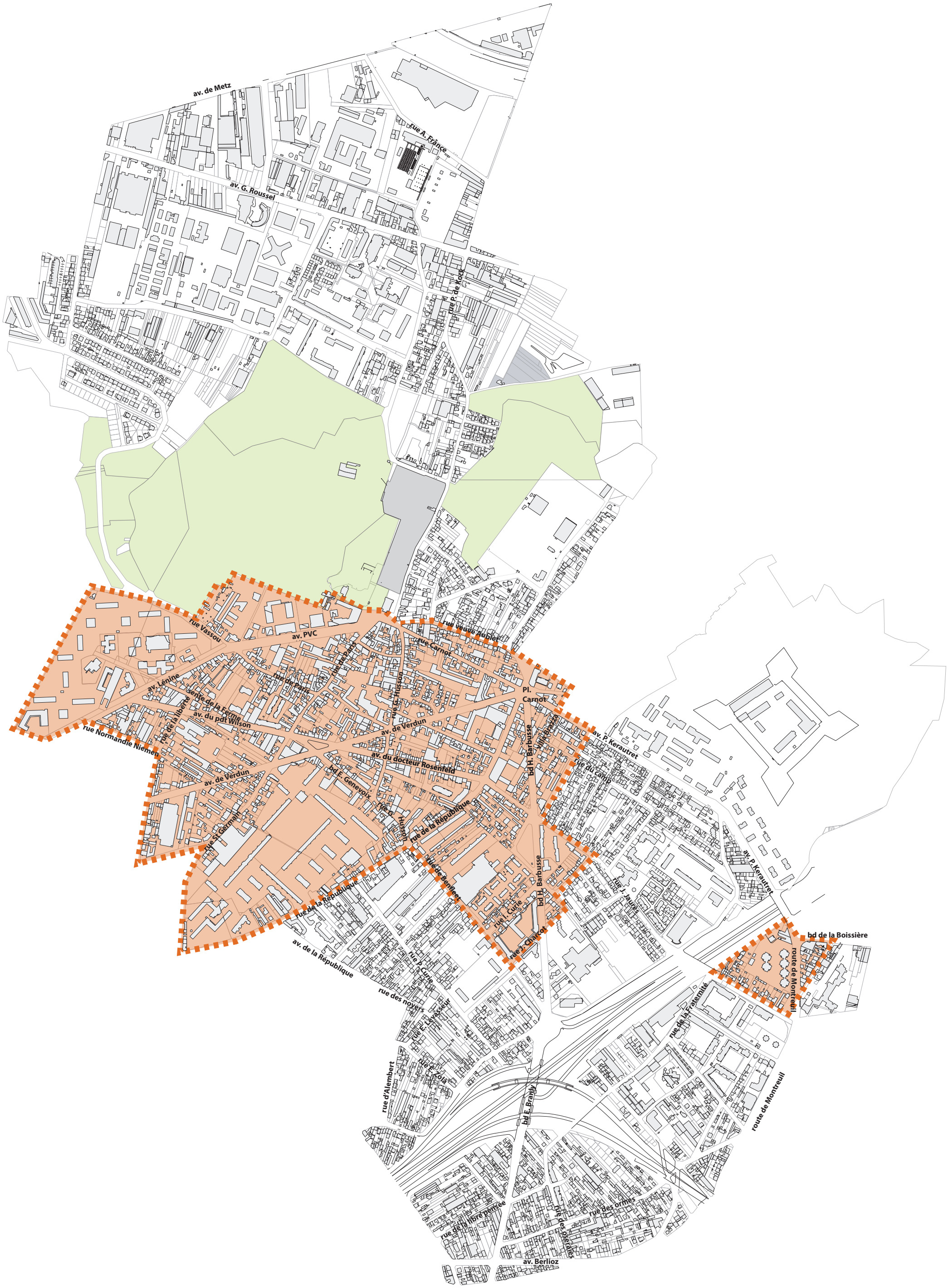
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°64<br><br>*6.10 Plan de zonage*<br>*Et 6.11 Plan patrimoine* | Avenue des Bretagnes |  <br>Plan existant | Le bâti répertorié au 77 avenue des Bretagnes s'étend également sur les parcelles Q 150 et Q 149. | Rectification d'une erreur matérielle. |
| Remarque n°65<br><br>*6.10 Plan de zonage*<br>*Et 6.11 Plan patrimoine* | ZAC de l'Horloge |  <br>Plan existant | Le bâti répertorié au titre du patrimoine ne concerne que la partie encadrée en rouge. | Rectification d'une erreur matérielle. |
| Remarque n°66<br><br>*6.10 Plan de zonage*<br>*Et 6.11 Plan patrimoine* | Rue de la République |  <br>Plan existant | Le bâtiment du 118 rue de la République (parcelle X 93) est également concerné par la protection patrimoniale, faisant partie du même groupe de maisons de ville en bande. | Rectification d'une erreur matérielle |

| **ANNEXES** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°67<br><br>*7.1 Servitudes* | Plan de servitudes | Certaines servitudes ayant un impact significatif à l'instruction (retraits de l'alignement, périmètres ABF, canalisations GRT gaz…) sont difficilement exploitables à cette échelle pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. | Fournir un plan de servitude spécifique au secteur de Romainville faisant apparaitre les servitudes ayant une incidence sur l'instruction des autorisations d'urbanisme. | Améliorer l'applicabilité du document final |
| Remarque n°68<br><br>*7.1 Servitudes* | Plan et tableau de servitudes | Servitude I4s (lignes électriques souterraines) | Les effets règlementaires de cette servitude, représentée sur le plan, ne sont pas détaillés dans le tableau. | Clarification des dispositions règlementaires |
| Remarque n°69<br><br>*7.1 Servitudes* | Plan et tableau de servitudes | Servitude JS1 « protection des équipements sportifs » | Les effets règlementaires de cette servitude, représentée sur le plan, ne sont pas détaillés dans le tableau pour Romainville.<br>Les équipements représentés ne sont pas à jour : le gymnase Colette Besson inauguré en 2016 (situé 76 avenue de Verdun) n'y figure pas, et le gymnase Jules Vallès démoli en 2012 (anciennement situé 26 rue Paul Vaillant Couturier) y figure encore. | Mise à jour des informations règlementaires |
| Remarque n°70<br><br>*7.1 Servitudes* | Plan et tableau de servitudes | Servitude AC 1 « protection des monuments historiques » | Il est indiqué dans le tableau un rayon de 500m autour du Théâtre du Garde-Chasse situé aux Lilas (et figurant dans le PLU de Romainville en vigueur), sans que ce rayon soit reporté sur le plan de servitudes. | Clarification des dispositions règlementaires |
| Remarque n°71<br><br>*7.1 Servitudes* | | Des servitudes d'utilité publique ont été instaurées en 2018 et 2019 sur le secteur de la ZAC de l'Horloge et autour du Bourget, qui ne figurent pas dans les annexes au document :<br>AP n° 2018-0846 , AP n°2019-0427, AP n°2019-0536<br>AP n° 2019-0887, AP n° 2019-0888,<br>AP n° 2019-1131, AP n°2019-1132, décret du 28 juin 2018 n° TRAA1726915D | Ajout de servitudes d'utilité publique existantes | Mise à jour des documents constitutifs du dossier |
| Remarque n°72<br><br>*7.3 Annexes informatives* | 7.3.4 (com) Périmètres sauvegarde | Périmètre de sauvegarde du commerce en vigueur à Romainville | Nous souhaitons que le périmètre de sauvegarde en vigueur soit annexé au PLUi. | Mise à jour des documents constitutifs du dossier |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Remarque n°73<br><br>*7.3 Annexes informatives* | 7.3.5 (com) Chartes constructeurs | Charte promoteurs en vigueur à Romainville | Nous souhaitons que la charte en vigueur soit annexée au PLUi. | Mise à jour des documents constitutifs du dossier |
| Remarque n°74<br><br>*7.3 Annexes informatives* | 7.3.6 (com) DPU et DPUR | Périmètre de Droit de Préemption Urbain en vigueur à Romainville | Nous souhaitons que le périmètre de Droit de Préemption Urbain (simple et renforcé) soit annexé au PLUi. | Mise à jour des documents constitutifs du dossier |
| Remarque n°75<br><br>*7.3 Annexes informatives* | 7.3.9 (com) RLP | Règlement Local de Publicité en vigueur à Romainville | Nous souhaitons que le règlement local de publicité en vigueur soit annexé au PLUi. | Mise à jour des documents constitutifs du dossier |
| Remarque n°76<br><br>*7.3 Annexes informatives* | 7.3.1 (EE) ZAC | ZAC Jean Lemoine | Cette ZAC a été clôturée en 2019, elle n'a donc plus à être représentée dans le PLUi. | Mise à jour des documents constitutifs du dossier |
| Remarque n°77<br><br>*7.3 Annexes informatives* | 7.3.2 (EE) PPCOA | Deux périmètres d'études, instaurés en 2008, figurent aujourd'hui dans le PLU en vigueur de Romainville. | La validité de ces deux périmètres a expiré en 2018, il convient donc de les supprimer des annexes du PLUi. | Mise à jour des documents constitutifs du dossier |

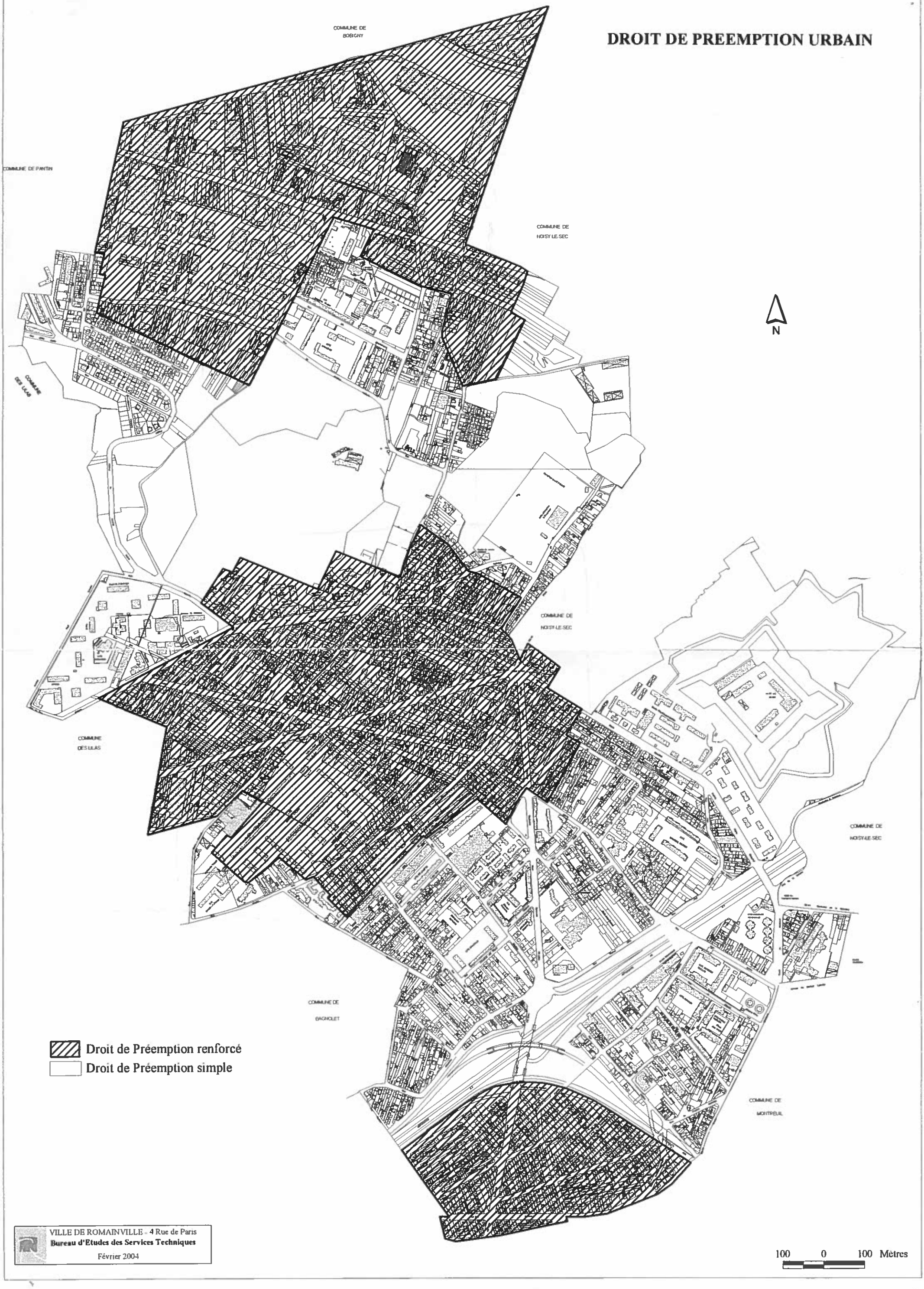



Ville de Romainville
Avis sur le projet de PLUi d'Est-Ensemble arrêté en date du 28 mai 2019
Carte annexe au tableau d'observations du 26 juillet 2019




périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat *(soumis au droit de préemption)*

# DROIT DE PREEMPTION URBAIN




VILLE DE ROMAINVILLE - 4 Rue de Paris
**Bureau d'Etudes des Services Techniques**
Février 2004

# CHARTE PROMOTEURS IMMOBILIERS / VILLE DE ROMAINVILLE

**Préambule**

Située à quelques kilomètres des portes de Paris, au cœur de l'Agglomération Est Ensemble, la Ville de Romainville porte un projet ambitieux de renouvellement urbain qui s'inscrit dans la perspective d'un développement durable et solidaire.

Dans ce cadre, la commune entend répondre à la demande des Romainvillois en logements accessibles qualitatifs et durables afin d'établir un véritable parcours résidentiel ascendant ; mais également favoriser l'animation urbaine et préserver le cadre de vie en agissant pour le développement du commerce et de l'artisanat de proximité.

La commune de Romainville agit de façon continue contre le renchérissement foncier, et pour faciliter l'acquisition des logements réalisés sur son territoire par les Romainvillois et les salariés qui y travaillent. Pour réaliser ces objectifs, elle préconise la mise en place de la présente charte et exigera que tous les promoteurs intervenant sur la Ville en soient signataires, préalablement au dépôt d'un permis de construire.

**Entre :**

**La commune de Romainville**, représentée par son Maire, Madame Corinne VALLS

**Et :**

**La Société**

Représentée par M

Domiciliée à

**Il a été convenu ce qui suit :**

La Société susnommée, qui s'apprête à réaliser sur le territoire de la commune de Romainville, au … Avenue/ rue /sente ……
…… logements locatifs ou en accession à la propriété.

**Elle se conformera aux prescriptions de la présente convention.**

**1) L'insertion du projet dans son environnement urbain, dans une démarche de développement durable et de Haute Qualité Environnementale.**

L'attention du maître d'ouvrage sera essentiellement portée sur :

- la qualité architecturale et environnementale de l'immeuble, son intégration dans le quartier existant, les matériaux utilisés en rapport avec l'histoire du site concerné, l'animation et la rythmique de ses façades ;
- les relations entre les bâtiments programmés et l'espace public environnant, avec le traitement spécifique des RDC, des accès « parkings » et du mobilier urbain notamment ;
- le traitement soigné des escaliers, circulations, et autres espaces communs dans un souci de pérennité et d'optimisation des charges communes ;
- le traitement soigné des ouvertures, des ferronneries et des toitures ; la réalisation de balcons non transparents ;
- la volonté de satisfaire au moins aux exigences du label BBC (ou équivalent) ;
- les aspects environnementaux et novateurs à privilégier dans les opérations, en fonction de leur contexte urbain (gestion des énergies, entretien, produits de construction, conforts acoustique, visuel et olfactif, qualité de l'eau, chantier à faibles nuisances, autres…),
- le raccordement à la collecte par pneumatique en cas de proximité de l'équipement.

**2) La programmation du projet**

L'attention du maître d'ouvrage portera sur les objectifs suivants :

- la réalisation de bâtiments qui ne soient pas inclus dans une copropriété d'une taille trop importante (60 à 70 logements maximum).
- Le nombre de logements desservis par palier qui ne dépassera pas, sauf contrainte exceptionnelle, 4 ou 5 appartements.
- l'éclairage naturel des parties communes.

La SHON moyenne de l'opération vers laquelle on devra tendre sera calculée sur la base de :

- 45 M² de surface habitable pour les logements de type T2
- 60 M² pour ceux de type T3
- 75 M² pour ceux de type T4
- 90 M² pour une maison ou un T5

Leur typologie devra comporter au moins 70 % de T3, T4 et T5. Ces derniers devront :

- Aménager une véritable entrée après le palier.
- Eviter les logements mono-orientés à partir du trois pièces,
- Ménager des séparations jour/nuit pour permettre des usages différenciés,
- Privilégier si possible, la ventilation naturelle des pièces humides et la VMC dans les salles de bain ; et respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en matière de ventilation.
- Prévoir des espaces de rangement optimisés, de façon à éviter les stockages inesthétiques dans les parties communes et sur les balcons (une cave ou un cellier par logement si possible à partir du T3 ainsi qu'au moins un placard intégré d'une profondeur d'1,5m pour les T1 et T2, au moins deux placards intégrés d'une profondeur d'1,5m pour les T3 et T4 et au moins trois placards intégrés d'une profondeur d'1,5m pour les T5 ou plus),
- Donner la préférence à un mode de chauffage économique et écologique pour les futurs occupants : (certification habitat-environnement ou équivalent). Au cas où le chauffage électrique serait retenu, il sera accompagné de panneaux rayonnants photovoltaïques avec système de régulation piloté dans la mesure du possible. L'isolation thermique sera labellisée.
- Réaliser des balcons bien dimensionnés avec revêtement de qualité donnant si possible sur les parties arrière des immeubles et non sur les grandes artères circulantes.

La livraison des logements ne pourra être effective que si les travaux sont entièrement terminés, y compris dans les espaces publics liés à la construction du bâtiment.

L'ensemble des parties communes devra être réceptionné par le syndic de copropriété avant la livraison de toutes les parties privatives.

Dans l'attente de la commercialisation, il conviendra de réserver un traitement qualitatif des rez-de-chaussée.

L'implantation des activités commerciales et notamment leur typologie et nature devront intégrer la stratégie définie dans le Schéma indicateur de développement commercial du centre-ville adopté le 24/11/2010 par le Conseil Municipal.
Les rez-de-chaussée des immeubles seront, lorsque le contexte urbain s'y prêtera, dédiés à des locaux pour l'accueil de commerces de proximité de qualité.
Afin de respecter des règles de bon fonctionnement des commerces, les volumes construits devront privilégier :

- Des linéaires de boutiques, aussi continus que possible.
- Des hauteurs sous plafonds généreuses pour permettre un fonctionnement agréable.
- Des formes de locaux aussi rectangulaires que possible pour faciliter l'aménagement, l'évolution et les cessions.

La porte d'accès de la partie logement devra être particulièrement distinguée.

Pour les secteurs sans vocation commerciale, on recherchera en priorité la création de petits locaux d'activités, d'artisanat et de services contribuant à l'animation urbaine.
Ces locaux devront être adaptés et évolutifs, c'est-à-dire privilégier :

- Des hauteurs sous plafonds généreuses pour permettre un fonctionnement agréable.
- Des formes de locaux aussi rectangulaires que possible pour faciliter l'aménagement, l'évolution et les cessions.

*Les parkings* devront faire l'objet d'un traitement particulier en ce qui concerne leurs accès, la sécurité publique (gestion des flux), leur esthétique, leur éclairage et la limitation de l'emprise des bateaux sur l'espace public. A cet égard, on s'efforcera de faire en sorte que la largeur des portes des garages donnant sur la voirie ne dépasse pas 3,5 mètres.

*Les espaces libres non construits* conjugueront l'esthétisme, la pérennité du mobilier urbain en concevant une organisation du bâti qui tende à favoriser les espaces en pleine-terre. Cette conception devra en outre prendre en compte la minimisation des coûts d'entretien. Pour ce faire, un paysagiste sera associé aux études en amont. Les aires engazonnées seront alimentées par un branchement spécifique en eau non alimentaire (exemple : installation de cuve de rétention d'eau pluviale) qui sera à examiner avec le concessionnaire. L'arrosage sera plutôt automatique sur les petites parcelles de pelouse. Les transparences de clôtures en bordure de l'espace public seront privilégiées, valorisant ainsi la qualité des cheminements piétons.

*En matière de mobilier urbain*, on implantera des corbeilles à proximité des accès, l'éclairage sera déterminé en fonction des ambiances recherchées en différenciant les espaces principaux et ceux moins fréquentés. Les aires de jeux pour enfants seront implantées sur sols souples et conformes aux normes en vigueur.

### 3) Procédure de validation du projet par la commune et d'information par le promoteur auprès des riverains, préalablement à tout dépôt de permis de construire

Préalablement à tout dépôt de permis de construire, le projet devra faire l'objet:

- d'une présentation préalable à la Commune comprenant, à minima, des plans d'avant-projet et des esquisses pour validation,
- d'une information auprès des riverains, dont le promoteur devra justifier par tous moyens à la Commune.
  Il est en outre ici rappelé que tout dépôt de permis de construire sera conditionné à la signature de la présente charte.

**4) Les conditions de commercialisation de projet**

La commune de Romainville agit de façon continue contre le renchérissement foncier et pour faciliter l'acquisition des logements réalisés sur son territoire par les Romainvillois et les salariés qui y travaillent.

Dans ce cadre, la société signataire de la présente convention se conformera au dispositif d'encadrement mis au point avec la ville :

- le prix de la charge foncière hors logement social et hors ZAC, devra s'approcher le plus possible des valeurs de référence par secteurs indiquées sur le plan en annexe.

- Sur la base d'une connaissance fine des prix du marché par quartier, obtenue notamment par le croisement des études effectuées d'une part par les opérateurs du logement (promoteurs, bailleurs, agences immobilières, notaires…) et d'autre part, par les services de la Ville, France Domaine, l'EPFIF, les prix de sortie des opérations en accession à la propriété seront diminués de 10 % par rapport au prix indiqué dans le plan annexé.

- De plus, une diminution supplémentaire de 10 % sera pratiquée pour des acquéreurs primo accédants, dont le nombre sera défini en amont par la collectivité et l'opérateur lors de chaque programme en fonction de l'équilibre économique de l'opération.

- Une priorisation exclusive se fera auprès des habitants et des salariés de la ville pendant un mois selon des modalités à déterminer avec chaque opérateur.

- L'accession sociale à la propriété sera encouragée et fera l'objet d'un accord particulier avec le promoteur à des coûts d'achats avantageux.

- Au moment de la commercialisation, l'acte de vente, engageant l'acheteur, comportera des clauses anti spéculatives ou pacte de préférence qui visent à encadrer toutes mutations à titre onéreux que l'acquéreur envisagerait de réaliser dans un délai de neuf ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;

Dans le cas de vente de logements sociaux en VEFA selon des proportions à définir entre la Commune et l'Opérateur, le prix du m² habitable parkings inclus ne devra pas dépasser 2500 € T.T.C, sauf exception. La société signataire devra en amont de son projet prendre attache avec l'opérateur social concerné pour connaître les normes minimales nécessaires à l'optimisation des subventions (Etat, ANRU, Région, Conseil Général…). A cette occasion, l'opérateur social remettra à l'entreprise signataire un cahier des préconisations à mettre en œuvre.

Les promoteurs privilégieront les propriétaires occupants dans l'objectif d'atteindre au moins 80 % des logements vendus dans chaque programme. Il sera demandé aux investisseurs de s'aligner autant que possible sur les montants des loyers encadrés.

Les plans de commercialisation des locaux commerciaux, d'activités, de bureaux et services devront être établis en collaboration avec la Ville.
Afin de préserver, développer le commerce de proximité indépendant et l'artisanat, dans chaque opération de construction de nouveaux locaux un pourcentage significatif de surfaces devra rester accessible d'un point de vue financier à cette typologie d'activités. Ainsi les loyers pratiqués en m²/an ne devront pas être supérieurs à 280 euros et les prix de vente des surfaces ne devront pas être supérieurs à 2500 euros le m², saufs cas particuliers. La pratique des pas-de-porte ou droits d'entrée, préalablement à la signature du bail commercial, quant à elle, devra être limitée et leurs montants ne devront pas être supérieurs à quatre loyers mensuels.
L'opérateur s'engage à faire respecter l'ensemble de ces conditions par les éventuels investisseurs et commercialisateurs.

L'opérateur s'engage à fournir à intervalles réguliers l'état d'avancement de la commercialisation.

La société signataire de la présente convention s'engage à fournir à la ville, la réalité des prix de vente de chacun des logements et les éléments d'information d'ordre sociologique concernant les

acquéreurs et notamment les occupants, en conservant les conditions d'anonymat requises par la loi (on évitera à cet égard, de désigner les lots auxquels les dites informations se rapportent).

Il s'agira de préciser notamment à cet égard :

- Grille des prix par logements et par niveaux
- Le lieu de résidence antérieur de la famille
- La taille de la famille
- Le nombre des enfants et leur date de naissance
- La catégorie socioprofessionnelle des adultes habitant le logement
- Le statut des acquéreurs (investisseurs, résidence principale, …)
- Les âges des adultes habitant le logement
- Leur lieu de travail.

Préalablement à tout accord définitif entre un propriétaire foncier et un opérateur, ce dernier fournira à la Commune les éléments du bilan d'opération prévisionnel permettant de garantir le respect de la présente charte.

Au vu de ce bilan prévisionnel, la Commune sera susceptible de solliciter l'opérateur, par le biais d'une convention de projet urbain partenarial, pour une participation à la réalisation d'équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers (équipements scolaires, de petite enfance, culturels ou sportifs), générés par l'opération.

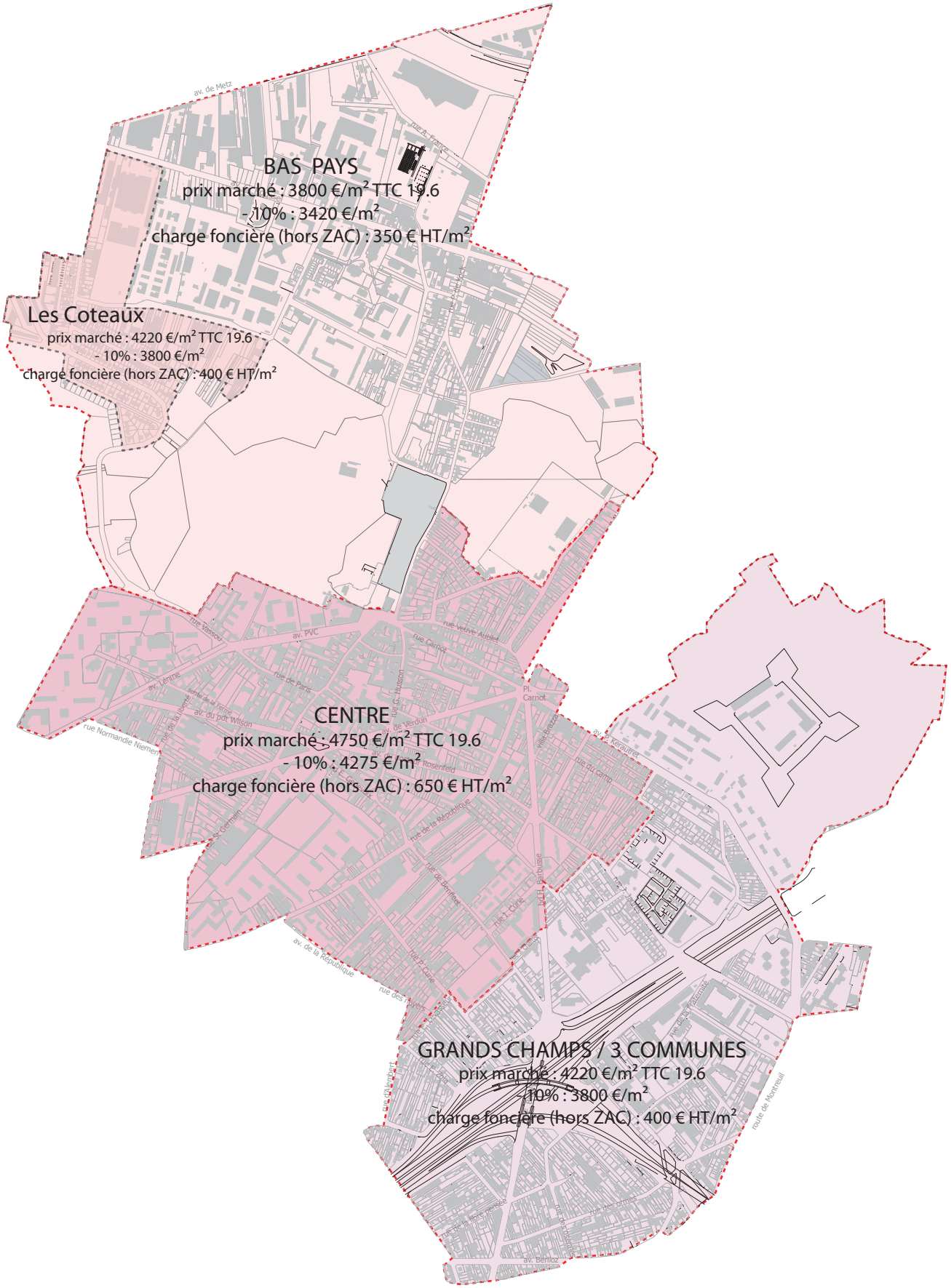
Par ailleurs, il pourra aussi être sollicité, dans le cadre d'opération de mécénat ou de sponsoring, afin de participer à des œuvres d'art implantées sur le domaine public ou des manifestations plus ponctuelles comme des expositions ou des actions associatives.

La Ville s'engage dans une démarche partenariale à réviser l'ensemble des clauses de la charte tous les deux ans.

Pour la ville de **Romainville**,
Son **Maire**
ou **son Représentant par Délégation**,

Pour la **Société**
Son **Représentant légal,**

# Plan de sectorisation
# Charte promoteurs immobiliers/ Ville de Romainville




30/05/2013

Commune de Romainville ( Seine Saint-Denis)

Titre VIII Livre V du code de l'environnement

# Règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes

CERTIFIÉ ... MAIRE, COMPTE TENU DE ... RÉCEPTION EN PRÉFECTURE : 27/04/07 ET DE LA PUBLICATION LI 31/05/07

Le Maire

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

Le Maire,

MAIRIE DE ROMAINVILLE (93 - Seine-St-Denis)

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

Pour le Maire
et les Adjoints empêchés
et par délé...
LE DIRECTEUR GÉNÉ... ...CES

Bruno BELLEGARDE

Elaboré par le Groupe de Travail réuni en séance les :

- 26 octobre 2006,
- 14 septembre 2006,
- 23 juin 2006

## Article DC 1: Champ d'application

Le présent règlement modifie, complète et précise le cas échéant, la réglementation nationale qui résulte du chapitre unique du titre VIII du livre V du code de l'environnement (articles L. 581-1 et suivants et leurs textes réglementaires d'application). En conséquence, les aspects de la réglementation nationale non expressément traités ou rappelés dans le présent règlement restent applicables dans leur totalité.

Sont instituées sur la totalité de l'agglomération, trois zones de publicité restreinte (ZPR n°1, ZPR n°2 et ZPR n°3 ) dans lesquelles publicités et pré-enseignes sont soumises à des prescriptions plus restrictives que celles du régime général .

Leurs réglementations spéciales comportent des prescriptions relatives aux enseignes.

Leur délimitation est reportée au document graphique annexé intitulé « plan de zonage » et à la liste des rues jointe au plan.

## Article DC 2 : Dispositions et définitions applicables en toutes zones

### Article DC 2-1 : Définitions

DC 2-1-1 : Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

DC 2-1-2 : Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. Les pré-enseignes sont soumises aux mêmes dispositions que celles qui régissent la publicité, hormis celles visées par les articles 14 et 15 du décret n° 82-211**.**

DC 2-1-3 : Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et pré-enseignes, toute inscription , forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir les dites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités.

### Article DC 2-2 : Régime des autorisations et déclarations

DC 2-2-1 : : Publicités et pré-enseignes

Les dispositifs de publicité ainsi que les pré-enseignes dont les dimensions excèdent 1 mètre en hauteur ou 1,50 mètre en largeur, sont soumis à déclaration préalable dans les conditions fixées par le décret n°96-946 du 24 octobre 1996.

DC 2-2-2 : Enseignes

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation du maire, selon la procédure prévue par les articles 8 à 13 du décret n°82-211 du 24 février 1982, sur les immeubles et dans les lieux mentionnés aux articles L 581-4 et L 581-8 du code de l'environnement **,** ainsi que dans les zones de publicité restreinte. Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont soumises à l'autorisation du préfet.

DC 2-2-3 : Publicité lumineuse

La publicité lumineuse est la publicité à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement conçue à cet effet. Son installation est soumise à autorisation du maire, conformément à la procédure fixée par les articles 25 à 29 du décret n°80-923.

Les dispositifs de publicité lumineuse ne supportant que des affiches éclairées par projection ou transparence sont soumis aux dispositions régissant la publicité non lumineuse.

**DC 2-3 : Définitions utiles pour l'application du règlement**

DC 2-3-1 : Unité foncière
L'unité foncière est l'îlot de propriété constituée par la parcelle ou l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

DC 2-3-2 : Linéaire de façade
Le linéaire de façade à prendre en compte pour l'application des règles de densité par unité foncière, est celui de la façade continue ouvrant sur la voie depuis laquelle la publicité est vue.
En cas d' unité foncière d'angle bordée par deux voies, le linéaire minimal sera exigé sur chacune des voies .
Lorsqu'une unité foncière présente un pan coupé, celui-ci sera compté en totalité dans le linéaire de façade mais ce, pour une seule des voies concernées.

DC 2-3-3 : Dispositif publicitaire
Un dispositif publicitaire scellé au sol est constitué au maximum de deux faces accolées dos à dos.
Lorsqu'il comporte plus de deux faces ou que les deux faces ne sont pas strictement accolées, dos a dos, l'emplacement sera considéré comme deux dispositifs distincts, pour l'application de la règle de densité .

**Article DC 2-4 : Prescriptions esthétiques**

DC 2-4-1 : Tout dispositif scellé au sol, d'enseigne, pré-enseigne ou publicitaire, dont le revers non exploité, est visible de la voie publique ou d'un fonds voisin, doit être habillé d'un carter de protection esthétique, dissimulant la structure.

DC 2-4-2 : Lorsqu' un dispositif scellé au sol supporte deux faces publicitaires ou une face publicitaire et une face d'enseigne, celles-ci doivent être strictement accolées dos à dos et de mêmes dimensions.

**Article DC 2-5 : les réglementations connexes**

Le présent règlement est établi afin d'assurer la protection du cadre de vie : il s'applique sans préjudice des règles prises pour la protection d'autres intérêts publics, comme la sécurité routière (articles R 418-2 à R 418-9 du code de la route) ou instituées dans le cadre de règlements de voirie ( article L 113-2 du code de la voirie routière).

## Article DC 3 : Formes de publicité admises en toutes zones

En toutes zones et ce, même dans les lieux visés à l'article L 581-8-II du code de l'environnement ( notamment ceux situés à moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire), sont admises les formes de publicité suivantes :

- Celle supportée par le mobilier urbain publicitaire dans les conditions fixées par les articles 19, 20, 22 et 23 du décret n°80-923 .
- Celle apposée sur les emplacements réservés à l'affichage d'opinion et aux associations sans but lucratif dans les conditions fixées par le décret n° 82-220 du 25 février 1982.
- Celle visée à l'article L 581-17 du code de l'environnement (affichage administratif ou judiciaire).
- Celle apposée sur les palissades de chantier, dans les conditions fixées à l'article 1-3.

## Article 1 : Dispositions applicables en ZPR n°1

Article 1-1 : Limites de la ZPR n°1

La zone de Publicité Restreinte n°1 concerne des secteurs qui méritent une protection renforcée comme le centre ville, les abords d'édifices ou d'ensembles paysagers remarquables, d'immeubles repérés au patrimoine local, d'équipements publics ainsi que certaines entrées de ville (entrée/sortie de l'autoroute A3 sur le carrefour Branly au Nord de l'A3 et le boulevard Branly au Sud de l'A3).
Sa délimitation est reportée au document graphique annexé intitulé « plan de zonage » et à la liste des rues jointe au plan.

Article 1-2

Les seules formes de publicité admises sont celles installées dans les conditions fixées à l'article DC 3 et aux articles 1-3 et 1-4 suivants, les dispositions de la réglementation nationale, non expressément modifiées, restant applicables en leur totalité.

Article 1-3 : Publicité installée dans les chantiers

1-3-1 : Elle est admise dans l'emprise des chantiers, uniquement entre la date d'ouverture du chantier et celle d'achèvement des travaux, dans les conditions suivantes :
1-3-2 : Sa superficie unitaire d'affichage ne peut excéder 12 mètres carrés, elle est limitée à un dispositif par chantier, installé le long de chaque voie le bordant.
1-3-3 :Ce dispositif doit être intégré à la palissade et ne peut s'élever à plus de 4 mètres au-dessus du niveau du sol .

Article 1-4 : Publicité supportée par le mobilier urbain

Elle est admise dans les conditions fixées par les articles 19 à 24 du décret n°80-923 mais ce, pour le mobilier urbain visé à l'article 24, dans la limite d'une publicité commerciale n'excédant pas 2 mètres carrés en surface unitaire.

## Article 2 : Dispositions applicables en ZPR n°2

Article 2-1 : Limites de la ZPR n°2

La zone de Publicité Restreinte n°2 concerne des secteurs centraux où la publicité peut être admise seulement sur certains supports, eu égard à la densité bâtie.
Sa délimitation est reportée au document graphique annexé intitulé « plan de zonage » et à la liste des rues jointe au plan.

Article 2-2

En dehors des lieux protégés visés à l'article L 581-8 du code de l'environnement, la publicité est admise aux conditions fixées par le régime général, modifiées et complétées par les prescriptions des articles 2-3 à 2-7 suivants : en conséquence, les dispositions de la réglementation nationale, non expressément modifiées, restant applicables en leur totalité ( notamment l'interdiction prévue à l'article 9 alinéa 2 du décret n°80-923 , des affiches visibles depuis les autoroutes et bretelles de raccordement).

Article 2-3 : Publicité non lumineuse apposée sur support existant

2-3-1 : Elle est admise uniquement sur les murs de bâtiment aveugles, à raison d'un dispositif par unité foncière, de surface unitaire d'affichage n' excédant pas 12 mètres carrés ;
2-3-2 : la publicité non lumineuse est interdite sur tout autre support existant (murs de clôture, clôtures, murs de soutènement…).

Article 2-4 : Publicité non lumineuse scellée au sol ou installée directement sur le sol
Elle est interdite sauf celle installée dans les chantiers, dans les conditions fixées à l'article 2-5.

Article 2-5 : Publicité installée dans les chantiers

2-5-1 : Elle est admise dans l'emprise des chantiers, uniquement entre la date d'ouverture du chantier et celle d'achèvement des travaux, et ce, pour une durée maximale de 18 mois, dans les conditions suivantes :
2-5-2 : Sa superficie d'affichage ne peut excéder 12 mètres carrés, elle est limitée à un dispositif par chantier, installé le long de chaque voie le bordant.
2-5-3 :Ce dispositif doit être intégré à la palissade et ne peut s'élever à plus de 4 mètres au-dessus du niveau du sol .

Article 2-6 : Publicité lumineuse

Elle est interdite.

Article 2-7 : Publicité supportée par le mobilier urbain

Elle est admise dans les conditions fixées par les articles 19 à 24 du décret n°80-923 mais ce, pour le mobilier urbain visé à l'article 24, dans la limite d'une publicité commerciale n'excédant pas 8 mètres carrés en surface unitaire.

## Article 3 : Dispositions applicables en ZPR n°3

Article 3-1 : Limites de la ZPR n°3

La zone de publicité restreinte n°3 concerne l'ensemble du territoire communal, hormis les secteurs situés en ZPR n°1 et ZPR n°2 : toutes les formes de publicité y sont admises sous conditions.
Sa délimitation est reportée au document graphique annexé intitulé « plan de zonage » et à la liste des rues jointe au plan.

Article 3-2
En dehors des lieux protégés visés à l'article L 581-8 du code de l'environnement, la publicité est admise aux conditions fixées par le régime général, modifiées et complétées par les prescriptions des articles 3-3 à 3-8 suivants.
En conséquence, les dispositions de la réglementation nationale, non expressément modifiées, sont applicables en leur totalité ( notamment l'interdiction prévue à l'article 9 alinéa 2 du décret n°80-923 , des affiches visibles depuis les autoroutes et bretelles de raccordement).

Article 3-3 : Publicité non lumineuse apposée sur support existant

3-3-1 : La publicité non lumineuse apposée sur support existant est admise uniquement sur les murs des bâtiments aveugles, sous réserve qu'il n'y ait pas de dispositif scellé au sol sur l'unité foncière .
Dans ce cas, elle peut être apposée , à raison d'un dispositif par unité foncière, de surface unitaire d'affichage n'excédant pas 12 mètres carrés .
3-3-2 : la publicité non lumineuse est interdite sur tout autre support existant (murs de clôture, clôtures, murs de soutènement…).

Article 3-4 : Publicité non lumineuse scellée au sol ou installée directement sur le sol

3-4-1 : La publicité scellée au sol est admise sous réserve qu'il n'y ait pas d'autre dispositif publicitaire mural sur l'unité foncière.
3-4-2 : dans ce cas, elle est admise dans la limite fixée par unité foncière, forfaitairement quel que soit le nombre de voies la bordant :
- d'un seul dispositif de surface unitaire d'affichage n'excédant pas 12 mètres carrés, pouvant être exploité en double face, sur les unités foncières présentant moins de 40 mètres de façade ;
- de deux dispositifs de surface unitaire d'affichage n'excédant pas 12 mètres carrés, pouvant être exploités en double face, sur les unités foncières présentant plus de 40 mètres de façade ;

Article 3-5 : Publicité installée dans les chantiers

3-5-1 : Elle est admise dans l'emprise des chantiers, uniquement entre la date d'ouverture du chantier et celle d'achèvement des travaux, dans les conditions suivantes.
3-5-2 : Sa superficie d'affichage ne peut excéder 12 mètres carrés , elle est limitée à un dispositif par chantier, installé le long de chaque voie le bordant.
3-5-3 : Elle ne peut s'élever à plus de 4 mètres au-dessus du niveau du sol, lorsqu'elle est intégrée à la palissade et à plus de 6 mètres, lorsqu'elle est scellée au sol en arrière.

Article 3-6 : Publicité lumineuse

Elle peut être autorisée dans les conditions fixées par la réglementation nationale mais ce, uniquement sur les murs des bâtiments aveugles .

Article 3-7 : Publicité supportée par le mobilier urbain

Elle est admise dans les conditions fixées par les articles 19 à 24 du décret n°80-923 , mais ce, pour le mobilier urbain visé à l'article 24, dans la limite d'une publicité commerciale n'excédant pas 8 mètres carrés en surface unitaire.

## **Article 4 : Dispositions relatives aux ENSEIGNES**

Dans les ZPR n°1, n°2 et n°3, les enseignes sont soumises aux dispositions de la réglementation nationale (décret n°82-211 du 24 février 1982) modifiées ou complétées par les prescriptions spéciales suivantes, applicables en toute zone, sauf mention expresse contraire.
En conséquence, les dispositions de la réglementation nationale, non expressément modifiées ci-après, restent applicables en leur totalité.

### Article 4-1

Une enseigne doit être constituée par des matériaux durables.
Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien et, s'il y a lieu, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale.
Elle est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux sont remis en état dans les trois mois de la cessation de cette activité, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.

### Article 4-2 : Autorisation

Dans les zones de publicité restreinte, l'installation d'une enseigne, est soumise à autorisation du maire, selon la procédure fixée aux articles 8 à 13 du décret n°82-211 du 24 février 1982.

Le dossier de demande d'autorisation comportera les documents nécessaires à apprécier l'intégration des dispositifs à leur environnement : une photo faisant apparaître l'état du bâti existant, des vues cotées de face ou de profil , en élévation ou perspective montrant la position du dispositif sur le bâtiment ou sur le terrain, le descriptif des matériaux, coloris et procédés techniques utilisés ou un montage photographique de face ou de profil faisant apparaître l'état avant et après la réalisation .

### Article 4- 3 : Prescriptions esthétiques

Les enseignes doivent respecter l'architecture du bâtiment, s'harmoniser avec les lignes de composition de la façade et tenir compte de ses différents éléments : emplacements des baies, des portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs…..

Sont notamment recommandés, la simplicité dans les annonces, l'emploi de teintes non agressives, les lettrages découpés, les caissons de format modeste et faible épaisseur, la discrétion dans les modes de fixation des dispositifs.

L'autorisation exigée par l'article 4-2 pourra être refusée, lorsque les caractéristiques du projet présenté ne garantiront pas une intégration satisfaisante du dispositif au bâtiment support ou ne seront pas respectueuses de l'environnement général.

### Article 4- 4 : Enseignes lumineuses

Une enseigne lumineuse est une enseigne à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet.

Les enseignes lumineuses à intensité variable ( scintillantes, clignotantes, mouvantes, défilantes…) sont interdites, sauf celles signalant des activités liées à des services d'urgence qui peuvent bénéficier d'un seul dispositif de cette nature .

Article 4-5 : Enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à celui-ci

4- 5-1 : Elles ne doivent pas dépasser les limites du mur, ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 mètre.
4-5-2 : Elles doivent être installées juste au-dessus de la devanture commerciale, sans en dépasser les limites, ni le niveau du plancher haut du rez de chaussée ou niveau équivalent.
4-5-3 : Leur hauteur ne peut excéder 0,70 mètre .
4-5-4 : La surface cumulée de toutes ces enseignes ne peut excéder le cinquième de la celle de la devanture commerciale.

Article 4-6 : Enseignes apposées sur clôtures ou murs de clôture

4-6-1 : Sur les clôtures non aveugles, elles peuvent être autorisées à raison d'un seul dispositif par établissement et par voie bordant l'immeuble où est exercée l'activité signalée, de surface n'excédant pas 0,50 mètre carré.

4-6-2 : sur les clôtures aveugles ou murs de clôture, elles peuvent être autorisées à raison d'un seul dispositif par établissement et par voie bordant l'immeuble où est exercée l'activité signalée, de surface n'excédant pas 1,50 mètre carré.

Article 4-7 : Enseignes installées sur auvent ou marquise

Une seule enseigne par établissement peut être autorisée sous réserve qu'elle soit apposée sur la face avant de l'auvent ou de la marquise et qu'elle ne dépasse pas 0,60 mètre de hauteur .

Article 4-8 : Enseignes perpendiculaires au mur

4-8-1 :Les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne doivent pas dépasser la limite supérieure de ce mur, ni le bord supérieur de l'allège des fenêtres du premier étage ou niveau équivalent.
Ces enseignes ne peuvent être installées devant une fenêtre ou un balcon.
Elles doivent être installées, dans la mesure du possible, en rupture de façade.

4-8-2 : Un seul dispositif perpendiculaire peut être autorisé, par établissement, le long de chaque voie ouverte à la circulation publique bordant l'immeuble où est exercée l'activité signalée .
Dans le cas d'activités exercées sous licence ( tabac, presse, jeux, régie de transport..), deux dispositifs supplémentaires peuvent être autorisés par établissement et par voie.

4-8-3 : Ces enseignes ne doivent pas constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie, sans toutefois pouvoir excéder :
- 1 mètre (scellement compris) en ZPR n°1 et n°2 sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement.
- 1,50 mètre (scellement compris) en ZPR n°3 sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement.

**Article 4- 9 : Enseignes installées sur toiture ou terrasse en tenant lieu**

4-9-1 : Leur installation est interdite en ZPR n°1 et en ZPR n°2.

4-9-2 : en ZPR et n°3, l'installation d'une enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu ne peut être autorisée que lorsque l'activité signalée occupe plus de la moitié du bâtiment et ce, à raison d'un seul dispositif par bâtiment, dont la hauteur ne peut excéder le cinquième de celle de la façade, dans la limite de 3 mètres.

**Article 4- 10 : Enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol**

4-10-1 : En ZPR n°1 et n°2 , seules des enseignes installées directement sur le sol de moins de 1,50 mètre de large, peuvent être autorisées, à raison d'un seul dispositif de surface n'excédant pas 6 mètres carrés et ne s'élevant pas à plus de 6 mètres au dessus du niveau du sol.

4-10-2 : En ZPR n°3 , elles peuvent être autorisées à raison d'un seul dispositif, par unité foncière sous réserve qu'il n'y ait pas de dispositif publicitaire scellé au sol sur l'unité foncière . Dans ce cas, ce dispositif ne peut excéder 12 mètres carrés de surface unitaire et ne peut s'élever à plus de 6 mètres au-dessus du niveau du sol. Il peut être exploité en double face.
En cas de présence d'un dispositif publicitaire scellé au sol, il peut être autorisé une enseigne réalisée dans les conditions fixées par l'article 4-10-1.

**Article 4-11 : Adaptations et exceptions**

Des adaptations aux prescriptions des articles 4-3 à 4-10 précédents, mais ce, dans la limite de la réglementation nationale, peuvent être autorisées, dans des situations particulières comme :

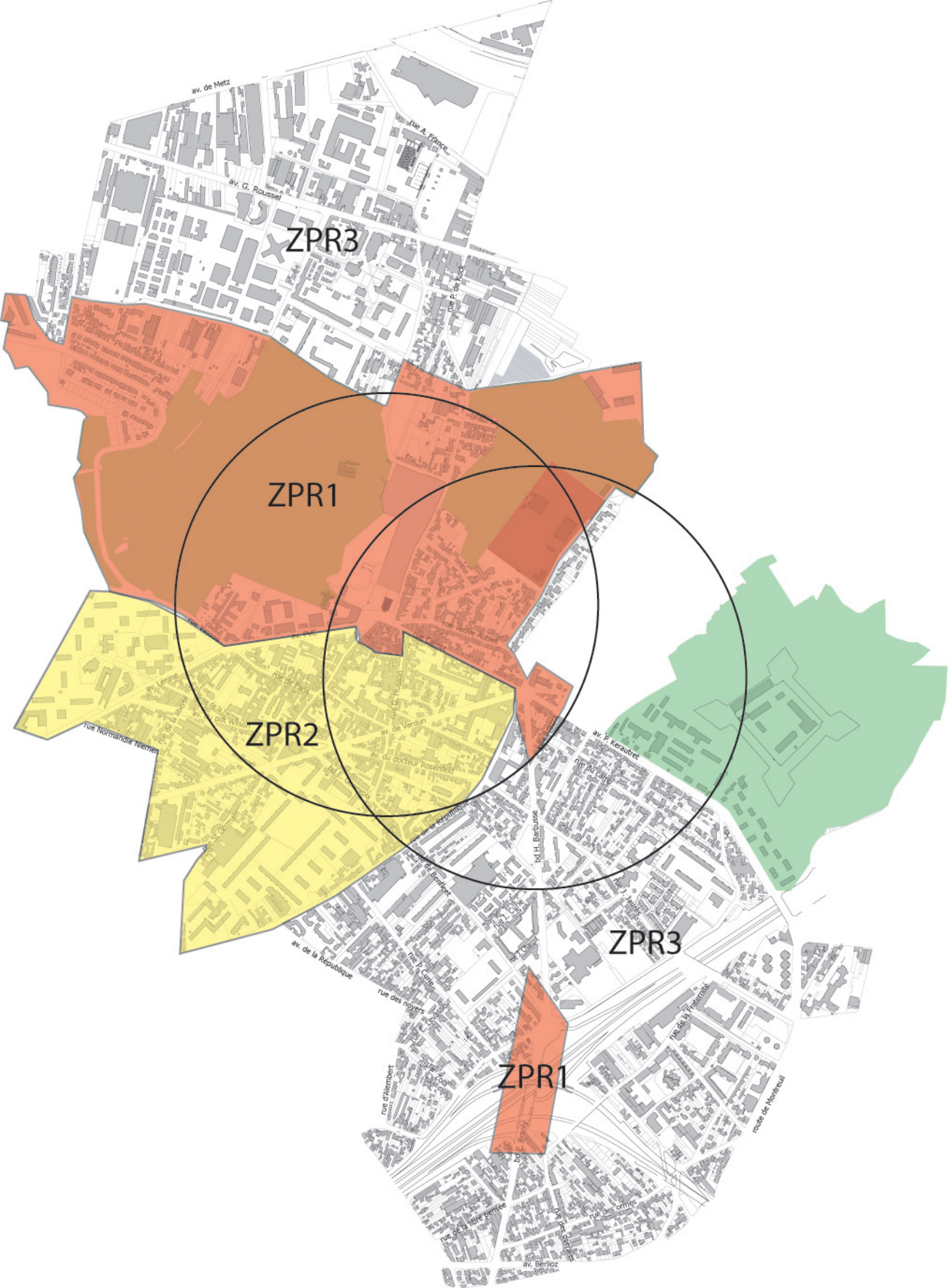
- regroupement d'enseignes de raisons sociales différentes sur un même dispositif ou sur un immeuble ;
- configuration particulière des lieux ne permettant pas le respect des prescriptions précédentes ;
- enseignes signalant des activités exercées en étage, occupant la totalité d'un bâtiment , un linéaire de façade ou une emprise foncière importants ;
- enseignes signalant des activités exercées en retrait de la voie;
- enseignes réalisées en matériaux ou procédés originaux ou innovants.
- enseignes contribuant de manière déterminante à la mise en valeur des lieux considérés ou aux activités qui y sont exercées.

*règlement communal de la publicité, des enseignes et des pré enseignes (octobre 2006).*

**ANNEXE AU PLAN DE ZONAGE : récapitulatif des rues concernées**

1) **Rues inscrites intégralement en ZPR n° 1 (côtés pair et impair)** : avenue du Docteur vaillant, rue du Capitaine Guynemer, rue Jules Jaslin, avenue du Colonel Fabien, rue de l'Aviation, rue Maneyrol, sente des Cortoeufs, rue des Bas Pays, sente des Chantaloups, chemin des Pothuys, allée des Mésanges, allée des Fauvettes, rue Vassou, avenue Paul vaillant Couturier, rue Joseph Bara, rue Carnot, rue Veuve Aublet, sente Bethisy, rue de la Montagne, allée des Blonnes, chemin des Loriots, allée Bellevue, avenue de Stalingrad, rue Etienne Dolet, impasse Lionel.
2) **Portions de rues inscrites en ZPR n° 1** : avenue des Bretagnes du n° 53 au n° 73 et du n° 68 au n° 98, rue du Docteur Parat du n° 1 au n° 31 et du n° 2 au n° 46, rue des Carrières du n° 15 au n° 27 et du n° 16 au n° 28, rue Paul de Kock du n° 1 au n° 127 et du n° 2 au n° 122, rue de Paris du n° 1 au n° 13 et du n° 2 au n° 14, rue Gabriel Husson du n° 1 au n ° 17 et du n° 2 au n° 16, avenue de Verdun du n° 1 au n° 7 et du n° 2 au n° 8, rue de la République du n° 1 au n° 7 et du n° 2 au n° 8, avenue Pierre Kérautret du n° 1 au n° 5 et du n° 2 au n° 14, villa Brazza du n° 1 au n° 3 et du n° 2 au n° 6, boulevard Barbusse du n° 2 au n° 8 et du n°1 au n° 13 puis du n° 117 au n° 133 et du n° 112 au n° 124, boulevard Branly du n° 1 au n° 57 et du n° 6 au n° 56, rue de Benfleet du n° 96 au n° 118 et du n° 91 au n° 119, rue Alexandre Dumas du n° 11 au n°13 et du n° 6 au n° 18, passage Michelet du n° 28 au n° 36 et du n° 19 au n° 27.
3) **Rues intégralement inscrites en ZPR n° 2** : avenue Paul Doumer, rue des Fontaines, avenue Lénine, sente de la Ferme, rue Normandie Niémen, rue de la Liberté, avenue du Président Wilson, avenue du Docteur Rosenfeld, rue Saint Germain, sente du Labyrinthe, rue de Romainville, rue de la Résistance, boulevard Emile Genevoix, rue de l'Abbé Houël, rue Abbé Bourbon, rue des Fleurs, allée des Roses, allée des Violettes, impasse de la Liberté, rue Floréal.
4) **Portions de rues inscrites en ZPR n° 2** : rue de Paris du n° 15 au n° 83 et du n° 16 au n° 78, rue Gabriel Husson du n° 19 au n° 117 et du n° 18 au n° 112, rue de la République du n° 10 au n° 162, avenue de Verdun du n° 9 au n° 117 et du n° 10 au n° 112.

Les autres voies sont inscrites en ZPR n° 3.


ZPR3
ZPR1
ZPR2
ZPR3
ZPR1
av. de Metz
rue A. Fillere
av. G. Roussel
rue Normandie Niemen
av. de la République
av. Berlioz
route de Montreuil

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**PRÉFECTURE**

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

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
Pôle ICPE

Dossier n ° 93 B 31 00173 A

# ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2018 – 0846 du 13/04/2018 INSTITUANT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

**Le préfet de la Seine-Saint-Denis,**
**Officier 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 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 25/08/2015 prescrivant à SANOFI CHIMIE la remise en état du site CENTRE DE PRODUCTION DE ROMAINVILLE (CPR) ;

**Vu** le plan de gestion de SANOFI CHIMIE – (version complétée rédigée par Environ « projet FR11AVE1193 n°de rapport 12ERE14009 de juillet 2014) ;

**Vu** les rapports de fin de travaux du secteur Nord préparés pour SANOFI CHIMIE par Ramboll Environ (partie 1-réf Environ/28/02/2017-frsanrm003-r3.3 et partie 2 réf Environ/18/03/2017-frsanrm003-r.v1) ;

**Vu** le rapport de l'inspection des installations classées, concernant le secteur Nord, établi le 25 juillet 2017 par l'inspection des installations classées, conformément à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement ;

**Vu** le dossier de demande de SUP (SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE) adressé au préfet le 23/03/2017 par SANOFI CHIMIE (rapport rédigé par Ramboll Environ FRSANRM003-R6.V2) ;

**Vu** les avis réputés favorables du conseil municipal de ROMAINVILLE et de SANOFI CHIMIE, en tant que propriétaire des terrains concernés, et le rapport de l'Inspection du 20 février 2018 ;

**Vu** l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 13/03/2018 ;

**Vu** l'absence d'observation de l'exploitant concernant l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques ;

**Considérant** que les activités exercées par la société SANOFI CHIMIE sont à l'origine des pollutions résiduelles constatées sur le secteur Nord du CPR, 144, avenue Gaston Roussel à Romainville ;

**Considérant** que le secteur Nord du site a fait l'objet de mesures de gestion, dans les sols et les eaux souterraines, encadrées par l'arrêté préfectoral complémentaire du 25/08/2015 ;

**Considérant** qu'au terme des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, le secteur Nord du 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 secteur Nord du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre, notamment 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 24/12/1980) 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 publique et pour l'environnement et de garantir dans le temps la compatibilité entre l'état du site et ses usages ;

**Considérant** que la Société SANOFI CHIMIE a indiqué, dans son courrier du 21/03/2018, ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique qui lui a été notifié le 20/03/2018 ;

**Sur** proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-Saint-Denis ;

## ARRÊTE

**Article 1** – 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 :

| Commune | Section cadastrale | N° Parcelle | Surface de la parcelle | Inclusion dans la zone de servitude |
|---|---|---|---|---|
| Romainville | D | 64 | 87 m² | Totale |
| Romainville | D | 65 | 635 m² | Totale |
| Romainville | D | 67 | 1 527 m² | Totale |
| Romainville | D | 71 | 4 879 m² | Totale |
| Romainville | D | 73 | 737 m² | Totale |
| Romainville | D | 75 | 763 m² | Totale |
| Romainville | D | 77 | 6 328 m² | Totale |
| Romainville | D | 85 | 4 247 m² | Totale |

Ces parcelles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

**Article 3** – Nature des servitudes

### 3.1 Conditions d'utilisation du terrain

**Utilisation du terrain :**

Le secteur Nord est remis en état pour un usage industriel.

Tout changement d'usage ou d'aménagement nécessite une confirmation, par le biais d'une étude de risques sanitaires, de la compatibilité du projet avec l'état environnemental résiduel de la zone concernée, à la charge du porteur de projet.

### 3.2 Couverture des sols

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

### 3.3 Réalisation de travaux

La réalisation de travaux de terrassement prend en considération le fait que les sols peuvent contenir des teneurs résiduelles en polluants (notamment métaux et composés organiques) pouvant également générer des nuisances olfactives, et également potentiellement de la verrerie susceptible d'être brisée. Dans l'hypothèse où des travaux sur site entraîneraient le déplacement de terres (réalisation de sous-sol par exemple), celles-ci doivent être gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs doit être assurée lors de la phase de chantier.

Le porteur de projet doit également s'assurer que les travaux n'ont pas pour effet de remobiliser, de solubiliser, ou de faire migrer les polluants ou matériaux présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou l'air. En particulier, en cas de travaux de forages à une profondeur supérieure au substratum de la nappe perchée situé à environ 12 m de profondeur, les techniques de forage utilisées doivent permettre d'éviter la création de chemins préférentiels d'écoulement, pouvant générer une migration verticale des polluants résiduels éventuellement contenus dans les terrains traversés.

### 3.4 Usage des eaux souterraines

Il est rappelé que le règlement sanitaire départemental de la Seine Saint-Denis mentionne dans son article 10 que « sur toute l'étendue du territoire de la Seine Saint-Denis, l'eau des puits alimentés par la nappe superficielle est tenue pour non potable. Son emploi est interdit pour tous les usages alimentaires et domestiques. »

Le creusement de puits et de forages, ainsi que l'exploitation des eaux souterraines, à l'exception des opérations nécessaires à la surveillance de la qualité des eaux souterraines, doit faire l'objet d'une demande préalable par le propriétaire ou l'exploitant à l'administration compétente.

### 3.5 Réseau de suivi de la qualité des eaux souterraines

Le réseau de contrôle de la qualité des eaux souterraines est constitué de 9 piézomètres :

— Nappe perchée : P17bis, P19bis, P62bis et P63bis ;

— Nappe Eocène : P16, P17, P19, P61 et P63.

L'implantation de ces ouvrages est présentée en Figure 3.

Pendant toute la période de surveillance des eaux souterraines (a minima celle requise par l'arrêté préfectoral 2015-2182 du 24/08/2015 relatif à la réhabilitation du site Sanofi Chimie), chacun de ces ouvrages, ou tout nouvel ouvrage qui s'avérerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, doit être maintenu en place. En particulier, les têtes de chaque piézomètre doivent être maintenues étanches et fermées (cadenas ou dispositif équivalent).

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

La mise en œuvre d'un nouvel ouvrage, ainsi que le comblement d'un ouvrage existant, doivent être réalisés suivant les règles de l'art et dans le respect des normes en vigueur par des entreprises spécialisées.

### 3.6 Servitude d'accès

Il est accordé à SANOFI CHIMIE et/ou à ses ayant-droits un droit de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien des ouvrages de surveillance des eaux souterraines aux fins de mise en œuvre des mesures de surveillance de ces ouvrages, à la fréquence et durant la période requise par l'administration préfectorale.

En particulier, cette servitude comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance au droit du site qui s'avérerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, ainsi que de protéger, d'entretenir, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les piézomètres du réseau de suivi existant.

SANOFI CHIMIE doit prévenir le/les propriétaire(s) du secteur Nord et/ou son ou ses occupants au moins 7 jours avant la date d'accès souhaitée et définir avec lui / eux les conditions d'accès retenues.

**Article 4** – Information des tiers

Les restrictions d'usage applicables au secteur Nord sont instituées dans les actes de cession conclus entre SANOFI CHIMIE et les acquéreurs des parcelles du site, puis publiées au service de la publicité foncière compétent.

Ces restrictions d'usage et leurs conséquences doivent être portées à la connaissance de tout occupant des parcelles en cas de mise à disposition à un tiers, à titre onéreux ou gratuit, ainsi qu'à la connaissance de tous sous-acquéreurs, ayants-droit ou ayants cause en cas de mutation à titre onéreux ou gratuit.

Ces restrictions d'usage sont également transmises pour information à la Mairie de Romainville et à l'établissement public territorial du Grand Paris, Est Ensemble.

**Article 5** – Modalités de levée des restrictions d'usage

Les restrictions d'usage ci-dessus ne peuvent être modifiées ou supprimées que dans les conditions prévues à l'article L. 515-12, 5e à 7e alinéa, du Code de l'environnement.

**Article 6** – Transcription

En vertu des dispositions de l'article L. 515-10 du Code de l'Environnement, et L. 153-60 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 à la Conservation des Hypothèques.

**Article 7** – Voies et délais de recours

Conformément à l'article L.514-6 du code de l'environnement, la présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction. Elle peut être déférée au tribunal administratif de Montreuil, dans les délais prévus à l'article R.514-3-1 du même code :

1) par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

2) par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L.211-1 et L.511-1 du même code, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision.

**Article 8** – Exécution

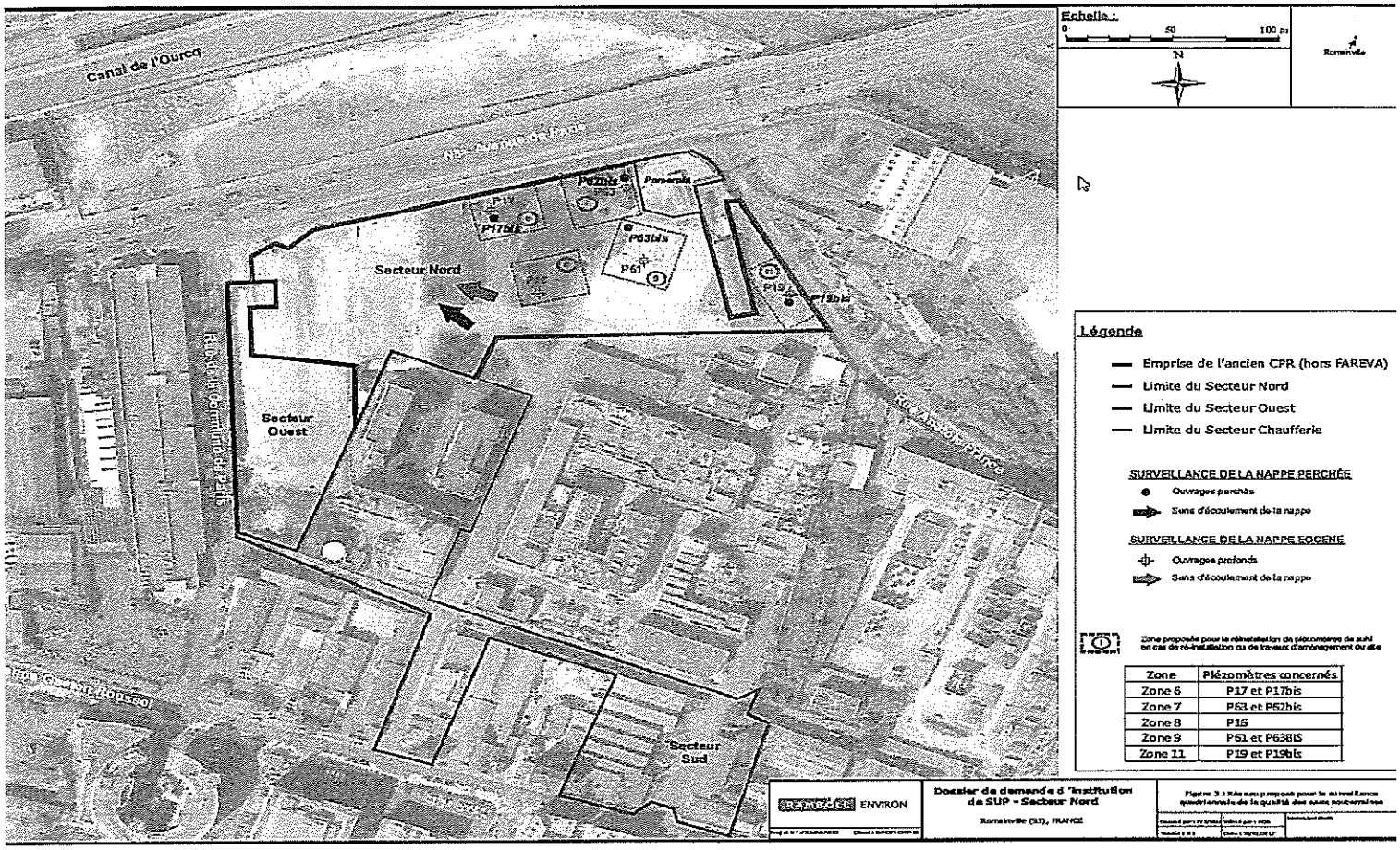
Le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis, le sous-préfet de Bobigny, le maire de Romainville, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département de Seine-Saint-Denis.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général
Jean-Sébastien LAMONTAGNE

Annexes :

– localisation des piézomètres de suivi




– plan cadastral

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
ROMAINVILLE

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1500

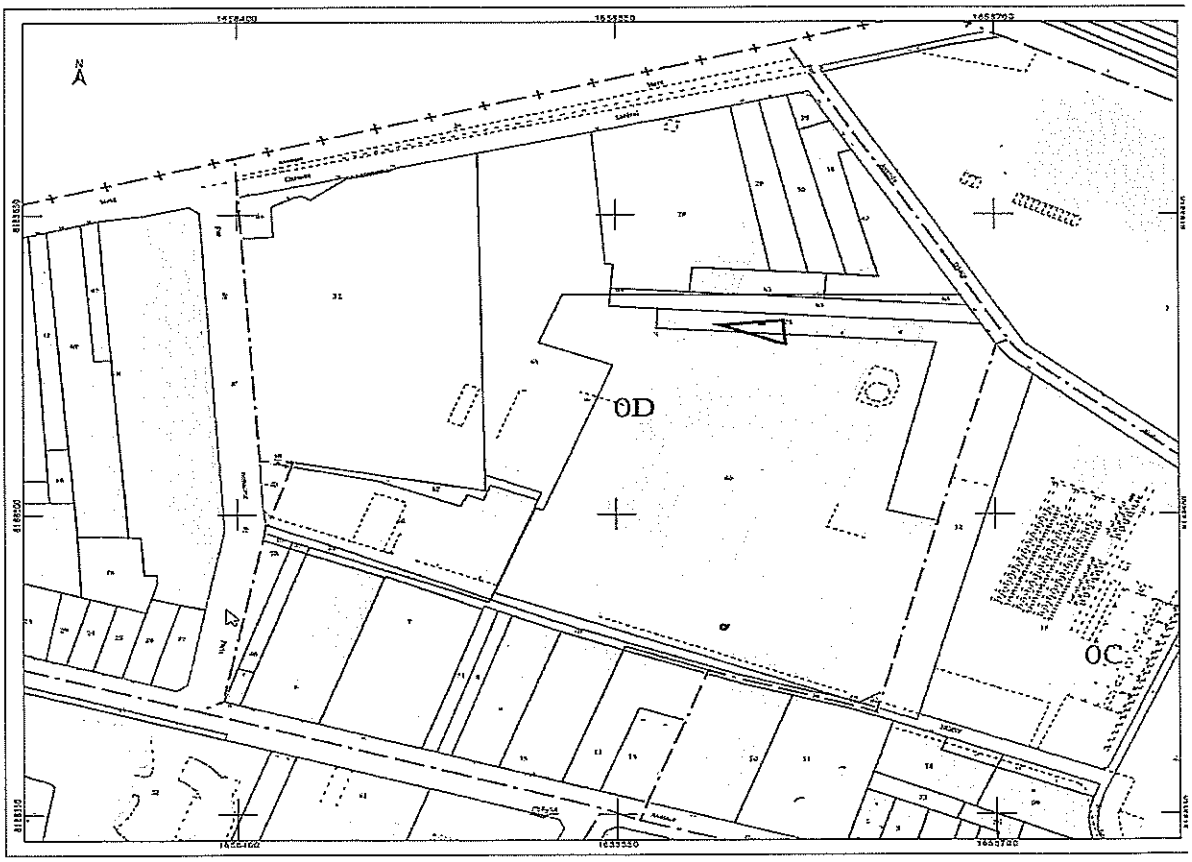
Date d'édition : 12/07/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SEINE SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 62 64
cdif.bobigny-2@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# LE PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**PRÉFECTURE**
**DIRECTION DE LA COORDINATION**
**DES POLITIQUES PUBLIQUES**
**ET DE L'APPUI TERRITORIAL**
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Arrêté préfectoral complémentaire n° 2019-0427 du 20 février 2019
relatif à la réhabilitation de la zone «Pomarola» du site de SANOFI CHIMIE,
143, avenue Gaston Roussel à Romainville (9230)

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment le titre 1er du Livre V,

Vu code de la santé publique et notamment les articles R.1333-11, R.1333-90 à R.133 3-96 ,

Vu la note en date du 19 avril 2017 du ministre en charge de l'environnement et relatives aux sites et sols pollués,

Vu le décret 2014-996 du 2 septembre 2014 et soumettant de droit le bâtiment « Pomarola » aux dispositions du code de la santé publique, et vu l'article 4 précisant que l'autorisation délivrée en application de la rubrique ICPE 1715 tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 1334-4 du code de la santé publique,

Vu l'arrêté préfectoral d'autorisation du 23 juin 2003 réglementant les activités de la société SANOFI CHIMIE pour son établissement situé au 143, avenue Gaston Roussel, 93320 Romainville,

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire du 24 août 2015 encadrant les travaux de réhabilitation des zones du centre de production de Romainville (CPR), hors Pomarola,

Vu les courriers de la société SANOFI CHIMIE notifiant la cessation de son activité liée aux sources radioactives par courrier du 9 janvier 2018 à l'autorité de sûreté nucléaire (ASN),

Vu l'avis de l'ASN en date du 15 novembre 2018 reçu suite à la saisine du préfet du 7 novembre 2018,

Vu le plan de gestion du site réalisé par la société GINGER DELEO, daté du 10 septembre 2018, transmis par courrier de SANOFI CHIMIE du 17 septembre 2018 (Réf : NGDS.CI.0009_NT_04_Ind03 AFA / FRO / FRO 10/09/1),

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 11 janvier 2019 proposant d'encadrer les travaux de réhabilitation du site par arrêté préfectoral complémentaire,

Vu l'avis favorable du 31 janvier 2019 du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques au cours duquel l'exploitant n'a pu être entendu, n'ayant pu être présent,

1, esplanade Jean Moulin – 93007 Bobigny Cedex
Téléphone : 01 41 60 60 60 – Télécopie : 01 48 30 22 88
E-mail : prefecture@seine-saint-denis.pref.gouv.fr

Vu le projet d'arrêté porté le 6 février 2019 à la connaissance de l'exploitant,

Vu la lettre d'observation de la société SANOFI CHIMIE en date du 11 février 2019,

Considérant que la société SANOFI CHIMIE a exercé sur un terrain situé au 143, avenue Gaston Roussel, sur la commune de Romainville, des activités pharmaceutiques soumises à autorisation,

Considérant que la société SANOFI CHIMIE a notifié la cessation de ses activités entre 2012 et 2018 sur les différentes zones du site (zones Nord, Ouest, Sud et Pomarola) et est le dernier exploitant de ces zones au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,

Considérant que le type d'usage futur retenu pour ces zones est, en application de l'article R. 512-39-5 du code de l'environnement, un usage comparable à celui de la dernière période d'activité, soit un usage de type industriel,

Considérant que le plan de gestion réalisé par la société GINGER pour le compte de la société SANOFI CHIMIE daté du 10 septembre 2018, a mis en évidence des impacts significatifs dans la zone Pomarola issus des activités exploitées sur le site, notamment en Tritium, BTEX, en solvants chlorés dans les sols et gaz de sols,

Considérant que le plan de gestion susvisé propose, au niveau de la zone Pomarola, la mise en œuvre de travaux de dépollution visant à rendre compatible l'état des milieux avec un usage futur de type «industriel», la réalisation d'une analyse des risques sanitaires résiduels (ARR) après travaux permettant d'attester de la compatibilité sanitaire de la zone à réhabiliter avec le type d'usage susvisé et la mise en œuvre de mesures de surveillance pendant et à l'issue des travaux,

Considérant que la filière ANDRA (CIRES) et l'installation de stockage de déchets dangereux EMTA de Guitrancourt ont été identifiées par l'ASN dans son avis du 15 novembre 2018 comme pouvant recevoir respectivement la dalle tritiée et les terres excavées,

Considérant que le plan de gestion susvisé permet de remettre le site dans un état compatible avec un usage de type industriel,

Considérant qu'en conséquence, il y a eu lieu d'imposer des prescriptions particulières à la société SANOFI CHIMIE, afin notamment de protéger les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement,

En application des articles L. 512-20, R. 512-31 et R. 512-39-1 et suivants du code de l'environnement,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Seine Saint-Denis,

**ARRÊTE**

**Article 1 – Conditions générales**

La société **SANOFI CHIMIE**, dont le siège social est situé au 82, avenue Raspail, 94255 Gentilly cedex, est tenue, en sa qualité de dernier exploitant des installations classées ou sources radioactives exploitées dans la zone Pomarola de son ancien centre de production, sise sur la commune de Romainville et représentée sur le plan figurant en Annexe 1, dénommée ci-après « le site », de remettre en état ce site et de se conformer notamment aux prescriptions du présent arrêté pour ce faire.

## Article 2 – Mise en œuvre du plan de gestion

Chapitre 2.1 : Mesures de gestion retenues a minima

Les travaux engagés au titre du présent arrêté ont pour objet de rendre compatible le site *a minima* avec un usage de type « industriel ».

Les mesures de gestion à mettre en œuvre dans ce cadre sont conformes aux dispositions décrites en particulier dans le plan de gestion GINGER DELEO daté du 10 septembre 2018, en tout ce qui n'est pas contraire aux dispositions du présent arrêté.

Ces mesures de gestion concernent la Zone Pomarola (identifiée sur le plan en annexe). Elles consistent, après démolition du bâtiment grand POMOROLA (murs et toit), notamment en les opérations suivantes :

- Retrait des fondations à savoir la dalle béton contaminée par le tritium, conditionnement puis évacuation au CIRES (centre industriel de regroupement, d'entreposage et de stockage) de l'ANDRA ou au centre de transfert et d'entreposage temporaire désigné, à savoir l'ICPE de DAHER Nuclear Technologies à EPOTHEMONT (10) ;

- Excavation des remblais impactés par de l'amiante, des substances chimiques et des traces de tritium (environ 800 m² sur 5 m d'épaisseur) de la zone Pomarola et leur élimination en filière de traitement/stockage agréé à savoir une installation de stockage de déchets dangereux classées ICPE (EMTA à Guitrancourt dans les Yvelines) ;

- Sur-excavation ponctuelle des terres sous-jacentes présentant les plus fortes anomalies en substances volatiles, sur environ 200 m² et 1 m d'épaisseur dans l'angle sud-ouest du site ;

- Remblaiement de l'excavation par des matériaux d'apport sains.

Pour les aspects radiologiques, conformément aux principes généraux de radioprotection, l'objectif est d'obtenir un impact dosimétrique du site sur les travailleurs et le public après démantèlement aussi faible que possible, compte-tenu des facteurs technico-économiques.

Les techniques ci-dessus sont données à titre indicatif. D'autres solutions pourront être envisagées et mises en œuvre après avis favorable de l'inspection des installations classées, en particulier si les objectifs de réhabilitation définis dans le plan de gestion susvisé et le présent arrêté ne sont pas atteints.

Chapitre 2.2 : Principes de gestion

2.2.1 - Généralités

Les travaux de dépollution doivent être réalisés de telle sorte qu'il ne résulte pas de risque, tant sur le plan environnemental que sanitaire, sur le site et les terrains environnants, en matière notamment :

- de transfert de pollution,
- d'incendie ou d'explosion,
- de stabilité des bâtiments situés à proximité des zones d'excavation.

2.2.2 - Travaux d'excavation - Gestion des terres excavées

Toutes dispositions sont prises pour assurer la traçabilité des terres excavées. En particulier, en application de l'article R. 541-43 du code de l'environnement, un registre chronologique de l'expédition des terres est tenu à jour. Ce registre est conservé pendant au moins trois ans. Les terres excavées font systématiquement l'objet d'un contrôle de leur teneur *a minima* en tritium.

Les terres excavées sont envoyées dans des filières de traitement/élimination *ad hoc*. Elles ne font pas l'objet de traitement sur le site.

Les déchets et résidus radioactifs produits lors de la démolition seront, au fur et à mesure de leur extraction, placés dans des récipients clos conformes aux spécifications de l'ANDRA.

Ils seront stockés dans des conditions ne présentant pas de risques de pollution (prévention des envols de poussières et des infiltrations dans le sol) ni pour les populations avoisinantes ni pour l'environnement. Les aires de stockage des déchets seront étanches et déposées en capacité de rétention de telle sorte que les égouttures et les eaux pluviales puissent être retenues.

2.2.3 - Gestion des effluents atmosphériques

L'exploitant prend toutes dispositions nécessaires pour limiter au maximum les émissions dans l'atmosphère de poussières, des gaz odorants, toxiques ou corrosifs qui peuvent incommoder le voisinage et nuire à la santé ou à la sécurité publique ainsi qu'à l'environnement.

A minima les mesures suivantes seront employées :

- brumisation par rideau d'eau afin de rabattre les poussières et les odeurs générées lors des opérations d'excavation et de circulation des engins ;
- bâchage systématique des tas de matériaux stockés ;

**Article 3 - Aménagement et exploitation du chantier de dépollution**

Afin d'en interdire l'accès, le chantier est efficacement clôturé et l'interdiction d'y pénétrer, pour toute personne qui lui est étrangère, est affichée de manière visible. En l'absence de gardiennage, toutes les issues sont fermées à clef en dehors des heures d'exploitation.

L'exploitant dispose des moyens nécessaires à la lutte contre l'incendie. Toutes dispositions sont prises pour permettre l'intervention des services de lutte contre l'incendie.

Tout brûlage à l'air libre est interdit.

Tout projet de modification notable du mode d'exploitation du chantier doit, avant sa réalisation, être porté à la connaissance du préfet.

Les véhicules ne doivent pas être sources de nuisances ou de dangers. En particulier, les roues doivent être nettoyées si nécessaire avant l'emprunt des voies de circulation extérieures au site. De plus, les voiries salies autour du site à cause du chantier doivent être nettoyées dans les meilleurs délais.

Si nécessaire, les émissions de poussières sont limitées par bâchage des matériaux excavés et par arrosage des voies de circulation.

Les engins de chantier ne peuvent fonctionner que du lundi au vendredi de 07h00 à 19h00, sauf cas exceptionnel.

Tout accident ou incident survenu du fait des travaux de dépollution et susceptible de porter atteinte aux intérêts visés à l'article L.511.1 du code de l'environnement doit être signalé au préfet dans les plus brefs délais.

## Article 4 – Suivi des travaux

### Chapitre 4.1 : Généralités

L'ensemble des opérations est supervisé par un bureau d'études compétent sur la problématique « sites et sols pollués » et indépendant des entreprises chargés de la réalisation des travaux. Un suivi des opérations est réalisé. Les écarts détectés font l'objet d'actions correctives. Le rapport de fin de travaux prévu à l'article 6 du présent arrêté en fait état.

Une surveillance adaptée est mise en place pendant et après les travaux afin notamment de s'assurer :

- de l'absence d'impact significatif de ces derniers vis-à-vis des tiers,
- de l'efficacité des mesures de gestion engagées.

A cet effet, des réseaux de surveillance sont mis en place. Ils sont dimensionnés *a minima* de façon à permettre l'atteinte des objectifs listés ci-dessus.

### Chapitre 4.2 : Surveillance pendant les travaux

Des contrôles et des analyses sont réalisés afin de vérifier l'absence d'impacts hors site :

- mesures de polluants volatils,
- comptage de fibres d'amiante,
- mesure du tritium via la mise en place d'un barboteur (avec analyse prévisionnelle des biberons tous les 15 jours).

Des contrôles et des analyses radiologiques seront effectués sur :

- les parties des matériels en contact avec les zones contaminées à l'issue de la phase de retrait de la dalle,
- les parties des matériels en contact avec les remblais pouvant contenir des traces de tritium,
- les fonds de fouille, par un double échantillonnage, selon une maille définie au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le double échantillonnage avec des seuils de détection différents permet, d'une part, de vérifier l'atteinte des objectifs de dépollution, d'autre part, de disposer de valeurs de cartographie finale à conserver pour la mémoire du site.
- les bords de fouilles par un double échantillonnage,
- les remblais à destination de l'ISDD avec *a minima* un échantillon composite représentatif par 100 $m^3$ de remblais/terres.

Tout résultat nécessitant une action corrective devra être porté à la connaissance de l'inspection des installations classées dans les plus brefs délais.

Chapitre 4.3 : Surveillance post travaux

**Gaz du sol**

Post-travaux, 3 campagnes mensuelles de surveillance de la qualité des gaz du sol (COHV, HAP et HCT) sont effectuées sur site afin de confirmer l'efficacité des mesures de gestion sur site. En fonction des résultats obtenus, SANOFI CHIMIE pourra proposer, en le justifiant auprès de l'inspection des installations classées, une modification de la fréquence de cette surveillance.

**Eaux souterraines**

Une surveillance semestrielle des eaux souterraines (nappe perchée et éocène) en bord de la zone Pomarola est réalisée (tritium, COHV et HCT) pendant une période de 4 ans. Un bilan quadriennal de l'évolution des résultats ainsi collectés est réalisé et transmis à l'inspection des installations classées. Ce bilan statue notamment sur les suites à donner (reconduction ou non de la surveillance, aménagement à apporter...).

Cette surveillance post-travaux peut s'intégrer dans le suivi concernant les autres zones déjà réhabilitées du CPR par SANOFI CHIMIE dont les travaux ont été encadrés par l'arrêté préfectoral du 24 août 2015. La fréquence des mesures ci-dessus pourra être adaptée par SANOFI-CHIMIE en fonction des résultats obtenus.

## Article 5 – Modalité du suivi

Chapitre 5.1 : Généralités

Les têtes des ouvrages de suivi (piézairs et piézomètres) sont protégées efficacement contre tout risque de pollution ou de destruction (notamment par les véhicules). Lorsque le suivi, ou le traitement auquel ils participent n'est plus nécessaire, ils sont comblés dans les règles de l'art.

Chaque piézomètre est nivelé et dispose d'un code BSS.

Chapitre 5.2 : Analyses

Les campagnes de prélèvement doivent être réalisées par un laboratoire/organisme agréé et/ou accrédité, dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur. Les fiches de prélèvement doivent être scrupuleusement remplies à chaque campagne de prélèvement.

Les procédures sont strictement identiques pendant toute la durée de la surveillance, de façon à permettre la comparaison aisée entre les différents résultats obtenus et ainsi de suivre de façon pertinente les évolutions éventuelles. Si, du fait notamment de progrès scientifiques, techniques ou technologiques, des modifications devaient être apportées à la réalisation de ces différentes procédures, l'exploitant doit en informer au préalable, pour accord, l'inspection des installations classées en justifiant que ces modifications ne sauraient entraîner de variation significative des résultats.

Des blancs de transport sont systématiquement associés aux prélèvements de gaz.

1, esplanade Jean Moulin – 93007 Bobigny Cedex
Téléphone : 01 41 60 60 60 – Télécopie : 01 48 30 22 88
E-mail : prefecture@seine-saint-denis.pref.gouv.fr

Chapitre 5.3 : Transmission des résultats

Les résultats sont transmis à l'inspection des installations classées dans les deux mois qui suivent la réalisation du prélèvement, accompagné d'un rapport précisant *a minima* les points suivants :

- le responsable (opérateur, laboratoire ou autre), la date et la méthode de prélèvement,
- le mode de conditionnement, de conservation et de transport des échantillons,
- la raison sociale, l'adresse et les accréditations et/ou agréments du laboratoire pour ce type d'analyses,
- la date de réception des échantillons par le laboratoire,
- s'il y a lieu, la date et la méthode de préparation des échantillons avant analyse,
- les seuils de détection des analyses pour chaque paramètre,
- la date et la norme des analyses,
- les valeurs de référence en vigueur : arrêté de déversement du gestionnaire de réseau le cas échéant, arrêté ministériel du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine (eaux souterraines), etc.
- les résultats des mesures de terrain réalisées à l'occasion du prélèvement (fiches de prélèvement),
- la localisation des prélèvements (plan de localisation des ouvrages constituant les réseaux de surveillance, etc.).

Les analyses chimiques sont reprises sous la forme de tableaux, de courbes, et sont accompagnées de commentaires sur les dépassements et l'évolution des concentrations. La dégradation (ou atténuation naturelle) des polluants (notamment les COHV) est prise en compte.

## Article 6 – Rapport de fin de travaux

A l'issue des travaux engagés au titre de l'article 2 « mise en œuvre du plan de gestion » du présent arrêté, et dans un délai maximum de 6 mois à compter de leur arrêt, la société SANOFI CHIMIE justifie de la bonne mise en œuvre des mesures de gestion prévues par le plan de gestion visé au présent arrêté, ainsi que de leur efficacité en matière notamment de compatibilité sanitaire entre l'état résiduel effectif du site et l'usage futur retenu, à savoir un usage «industriel».

À cet effet, la société SANOFI CHIMIE transmet au préfet un rapport final de fin de travaux comprenant a minima :

- une synthèse des différentes investigations et opérations menées ainsi que les plans associés, y compris les opérations déjà menées sur le site,
- le schéma conceptuel actualisé,
- un bilan de la mise en œuvre des mesures de gestion prévues par le plan de gestion et le présent arrêté (comprenant un récapitulatif des opérations de contrôle réalisées et l'ensemble des justificatifs *ad hoc*) intégrant un état des niveaux de dépollution effectivement atteints et la comparaison avec ceux qui étaient initialement recherchés par le plan de gestion,
- une justification de l'acceptabilité des travaux réalisés au regard des dispositions mentionnées à l'article 2 du présent arrêté. S'il s'avère que l'état résiduel du site n'est pas acceptable au regard de l'usage retenu, tant au plan sanitaire qu'environnemental, le plan de gestion est modifié en fonction,

- une cartographie finale des pollutions résiduelles chimiques et radiologiques sur site (reprenant *a minima* les polluants traceurs des risques sanitaires), laquelle est comparée à une cartographie des pollutions initiales,

- une justification de l'acceptabilité des travaux réalisés au regard des dispositions mentionnées à l'article 2 du présent arrêté. S'il s'avère que l'état résiduel du site n'est pas acceptable au regard de l'usage retenu, tant au plan sanitaire qu'environnemental, le plan de gestion est modifié en fonction,

- une analyse des risques résiduels (ARR prédictive actualisée),

- des propositions de mesures constructives pertinentes en vue de minorer les incertitudes relatives notamment à l'état résiduel du site après les travaux et aux calculs de risques, éventuellement à reprendre dans des servitudes (cf. ci-après),

- des propositions formalisées de servitudes d'utilité publique le cas échéant,

- des propositions de suivi (des eaux souterraines, des gaz des sols, ... et/ou de toute éventuelle mesure de gestion prise dans le cadre de la réhabilitation du site), susceptible de venir en complément des dispositions du présent arrêté.

**Article 7 – Notification**

Le présent arrêté sera notifié à la société SANOFI CHIMIE par lettre recommandée avec avis de réception.

**Article 8 – Publication**

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. Le 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**

La présente décision sera soumise à un contentieux de pleine juridiction. Les personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat, autres que celles chargées de la gestion permanente d'un service public, peuvent adresser leur requête à la juridiction au tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig – 93 100 Montreuil, dans le délai de deux mois qui suivent la notification du présent arrêté :

- Soit au moyen de l'application TELERECOURS à l'adresse suivante : https://telerecours.fr
- Soit en y déposant directement un recours ;

Les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, peuvent adresser leur requête selon les mêmes modalités, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision.

Le demandeur peut préalablement saisir d'un recours gracieux le préfet de la Seine-Saint-Denis ou un recours hiérarchique le ministre de la Transition écologique et solidaire. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Article 10 – Exécution**

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

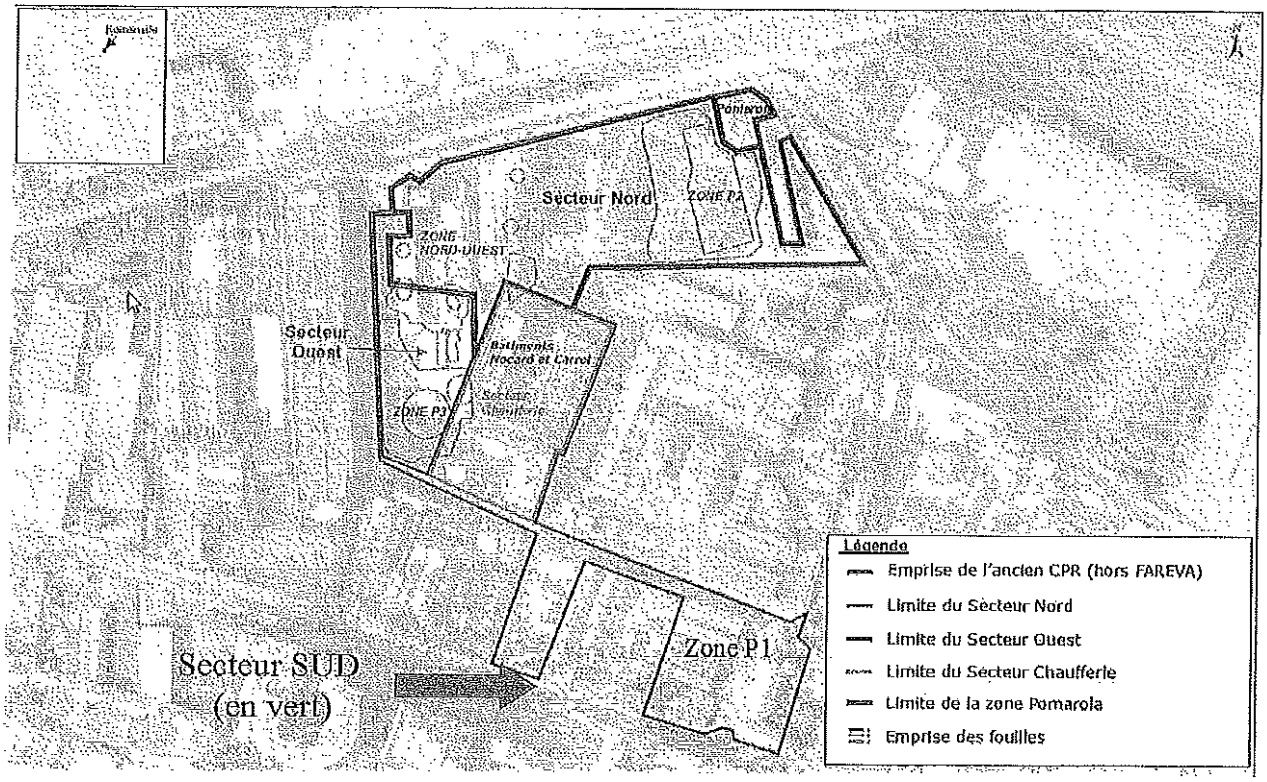
Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général
Jean-Sébastien LAMONTAGNE

*ANNEXE :*
*– plan localisant la zone Pomarola.*

1, esplanade Jean Moulin – 93007 Bobigny Cedex
Téléphone : 01 41 60 60 60 – Télécopie : 01 48 30 22 88
E-mail : prefecture@seine-saint-denis.pref.gouv.fr

*Annexe 1 :Zone Pomarola (au nord-est, en rose)*




1, esplanade Jean Moulin – 93007 Bobigny Cedex
Téléphone : 01 41 60 60 60 – Télécopie : 01 48 30 22 88
E-mail : prefecture@seine-saint-denis.pref.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

MAIRIE DE ROMAINVILLE
06 MARS 2019
ENTRÉE N° .....

**PRÉFECTURE**
**DIRECTION DE LA COORDINATION**
**DES POLITIQUES PUBLIQUES**
**ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES**
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
DCPPATL/BE/MJL/19-03

Affaire suivie par Marcelle JEAN-LOUIS
Tél. : 01 41 60 64 83
Fax : 01 41 60 64 48
Mél : marcelle.jean-louis@seine-saint-denis.gouv.fr

Dossier n° 93 B 31 00172 A
(références à rappeler dans toute correspondance)

Bobigny, le 01 MARS 2019

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

à

Madame le maire de Romainville
Hôtel de ville
4, rue de Paris
93230 Romainville

Objet : Arrêté préfectoral n° 2019-0536 du 27 février 2019 instituant des servitudes d'utilité publique sur le site « Zone Centrale » anciennement exploité par la société BIOCITECH SAS au 102, avenue Gaston Roussel à Romainville (93230).

P.J. : 1

J'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli, une copie de l'arrêté préfectoral n° 2019-0536 du 27 février 2019 instituant des servitudes d'utilité publique sur le site « Zone Centrale » anciennement exploité par la société BIOCITECH SAS au 102, avenue Gaston Roussel à Romainville (93230).

Je vous serais obligé de bien vouloir afficher cet arrêté en mairie pendant un mois au moins et m'adresser le certificat d'affichage correspondant dès que cette formalité aura été accomplie.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation
l'adjoint à la cheffe du bureau de l'environnement

Bengali GASSAMA

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFECTURE**
**DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL**
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Arrêté préfectoral n° 2019-0536 du 27 février 2019
instituant des servitudes d'utilité publique (SUP)
Zone Centrale
102, avenue Gaston Roussel à Romainville (93230)

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-24 à R.515-31 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2015 prescrivant la remise en état du site ;

Vu le plan de gestion de Biocitech SAS – Zone Centrale (rédigé par ERM le 10 décembre 2014 et complété le 23 octobre 2015) ;

Vu le rapport de fin de travaux préparé pour Biocitech SAS par ERM daté du 6 juillet 2016 (réf ERM rapport R3437) et son addendum daté du 20 septembre 2017 (réf ERM R3944) ;

Vu le procès-verbal dit de « récolement » dressé le 29 août 2018 par l'inspection des installations classées, conformément à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande de servitudes d'utilité publique transmis par courrier du 13 juillet 2016 par la société Biocitech SAS (rapport ERM R3608-v2 du 4 juillet 2016) ;

Vu les avis réputés favorables du conseil municipal de la commune de Romainville et de Biocitech Immobilier SAS, en tant que propriétaire des terrains concernés, et le rapport de l'Inspection du 11 janvier 2019 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques en date du 31 janvier 2019 ;

Vu le courrier électronique du 13 février 2019 par lequel la société Aventis Pharma S.A (APSA) a formulé ses observations ;

Considérant que les activités exercées par la société Biocitech SAS sont à l'origine des pollutions résiduelles constatées sur le site de la Zone Centrale, 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 du 8 juillet 2015 ;

Considérant qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées, le site a été réhabilité, selon les zones, pour un usage industriel ou un usage mixte ;

Considérant que, si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type industriel ou un usage mixte, il convient toutefois de formaliser et d'attacher des limites à l'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 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 publique et pour l'environnement, et de garantir dans le temps la compatibilité entre l'état du site et ses usages ;

Considérant que le courrier au préfet du 14 septembre 2018 a informé que la société Aventis Pharma S.A (APSA, 20, avenue Raymond Aron, 92160 Antony) est venue au droit de la société Biocitech SAS à compter du 22 mars 2018, suite à la dissolution de Biocitech SAS ;

Considérant que la société Aventis Pharma S.A (APSA) a formulé, dans son courrier électronique du 13 février 2019, des observations sur le projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique qui lui a été notifié le 6 février 2019 ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis ;

## ARRÊTE

### Article 1 - 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 | | Superficie | Propriétaire | Superficie totale | Commune |
|---|---|---|---|---|---|
| Section | Parcelle | | | | |
| 000 F | 37 | 5 123 m² | Biocitech Immobilier | 34 181 m² | Romainville |
| 000 F | 26 | 643 m² | Biocitech Immobilier | | Romainville |
| 000 G | 8 | 573 m² | Biocitech Immobilier | | Romainville |
| 000 G | Partie de la parcelle 63 | 27 842 m² | Biocitech Immobilier | | Romainville |

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 au droit de la Zone 2 et pour un usage de type mixte (commerces, bureaux et activités urbaines, logements avec d'éventuelles dispositions constructives adaptées) au droit de la Zone 1. Tout changement d'usage nécessite une confirmation de la compatibilité du projet avec l'état résiduel du site, à la charge du porteur de projet.

Au droit de la Zone 1, les nouveaux bâtiments à usage résidentiel doivent être réalisés sur un vide sanitaire avec un béton de protection, d'une hauteur minimale d'un mètre de hauteur, ventilé (taux de renouvellement minimal d'un volume par heure).

**Zones couvertes :**
Tout contact direct (ingestion et contact cutané) avec les sols résiduels potentiellement contaminés est interdit par la mise en place de bâtiments, voiries ou espaces verts. Le projet d'aménagement prévoit la mise en place d'au moins 30 centimètres de terre végétale saine ou d'une couche d'enrobé sur les aménagements extérieurs.
La culture de légumes et de fruits est interdite au droit des espaces verts sauf en mode hors-sol ou sauf si une épaisseur adaptée de terre végétale est mise en place.

3.1.2 Réalisation de travaux
La réalisation de travaux de terrassement prend 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 entraînent le déplacement de terres (réalisation de sous-sol par exemple), celles-ci sont gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs est assurée lors de la phase de chantier.

3.1.3 Accès et maintien en l'état du réseau piézométrique
Un réseau piézométrique est maintenu en place pour assurer la surveillance de la qualité des eaux souterraines, à une fréquence semestrielle sur l'ensemble des ouvrages, pendant toute la période de surveillance requise par l'arrêté préfectoral n° 2015-1793 du 8 juillet 2015.

Le réseau proposé comprend les piézomètres suivants (figurant en annexe) :

• Pour la nappe perchée : Pz2C, Pz5C, Pz15Cbis, Pz16C, Pz34Cbis, Pz43C, Pz45Cbis, Pz47Cbis, Pz64Cbis, Pz65Cbis et Pz66Cbis ;

• Pour la nappe de l'Éocène : Pz2, Pz5, Pz15bis et Pz16.

L'accès à tous les ouvrages du réseau piézométrique est assuré à l'ancien exploitant et ses ayants 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 n°2015-1793 du 8 juillet 2015, aux fins d'assurer les prélèvements et, le cas échéant, l'entretien des piézomètres.

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

En cas d'impossibilité de conserver les piézomètres ou en cas de destruction accidentelle, notamment lors de travaux de chantier, des ouvrages de remplacement sont implantés par le maître d'ouvrage ou le propriétaire, à leurs frais, dans les règles de l'art et selon les caractéristiques techniques des ouvrages précédents.

3.2 Encadrement des modifications d'usage

Toute personne à l'origine d'un changement d'usage du site et/ou de toute utilisation de la nappe, autre que celle réalisée dans le cadre du suivi de la qualité des eaux souterraines, doit se conformer aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment à celles de l'article L. 556-1 du code de l'environnement et des textes pris pour son application.
Dans ce cadre, il appartient à la personne à l'origine du changement d'usage de réaliser ou de faire réaliser, sous sa responsabilité et à ses frais, les études, analyses de risques sanitaires et éventuelles mesures de gestion complémentaires nécessaires à ce changement d'usage.

## Article 4 - Levée des servitudes

Les servitudes ne peuvent être levées que par la suppression des causes ayant rendu nécessaire 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 peut 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 lots considérés, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage et servitudes dont ils sont grevés en obligeant ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

## Article 6 - 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 36-2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes sont annexées aux documents d'urbanisme et publiées à la Conservation des Hypothèques.

**Article 7 – Voies et délais de recours**

La présente décision sera soumise à un contentieux de pleine juridiction. Les personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat, autres que celles chargées de la gestion permanente d'un service public, peuvent adresser leur requête à la juridiction au tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig – 93 100 Montreuil, dans le délai de deux mois qui suivent la notification du présent arrêté :

- Soit au moyen de l'application TELERECOURS à l'adresse suivante : https://telerecours.fr
- Soit en y déposant directement un recours ;

Les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, peuvent adresser leur requête selon les mêmes modalités, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision.

Le demandeur peut préalablement saisir d'un recours gracieux le préfet de la Seine-Saint-Denis ou un recours hiérarchique le ministre de la Transition écologique et solidaire. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Article 8 - Exécution**

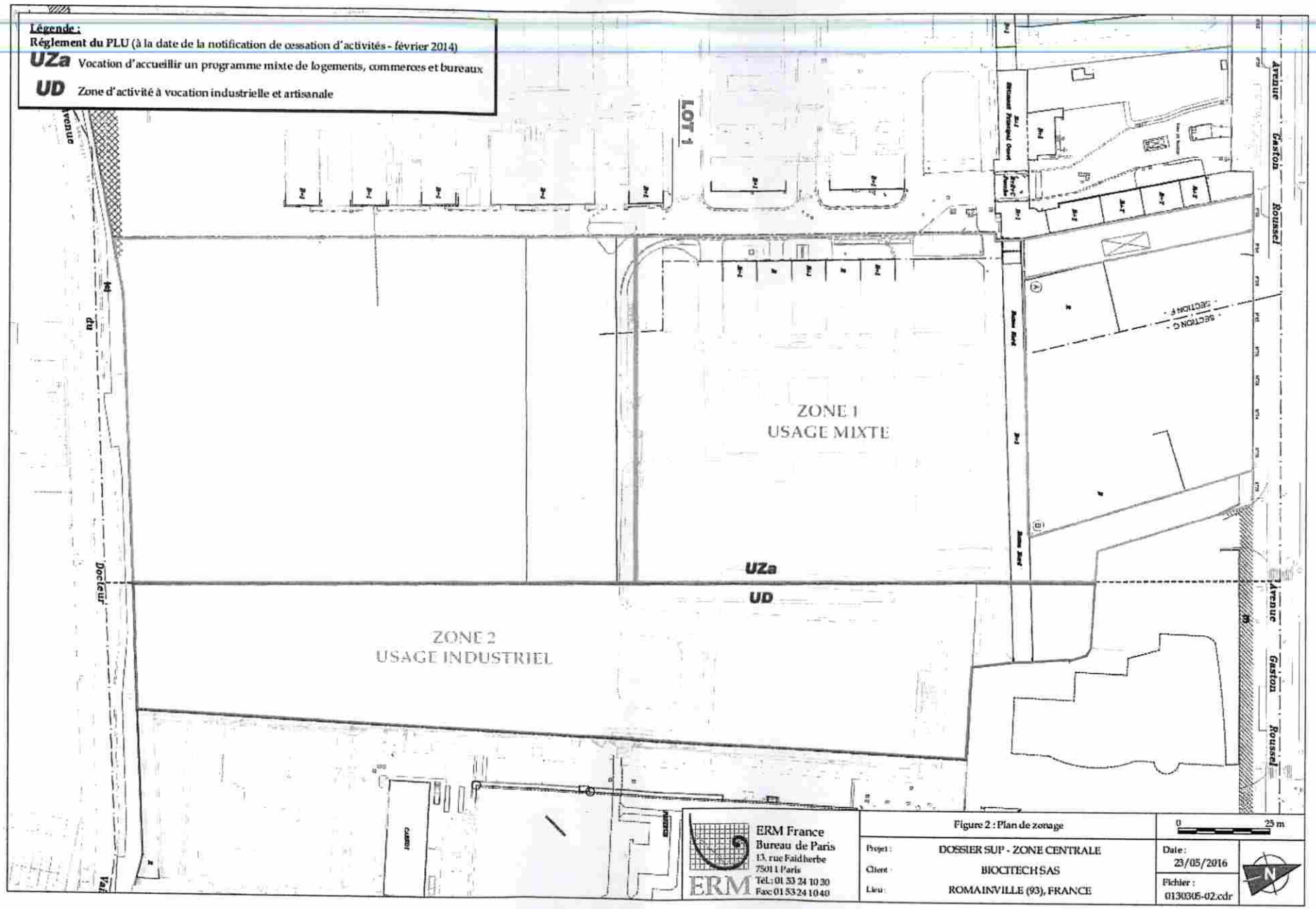
Le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis, le sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint et chargé de l'arrondissement chef-lieu, le maire de Romainville, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France sont chargés, chacun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

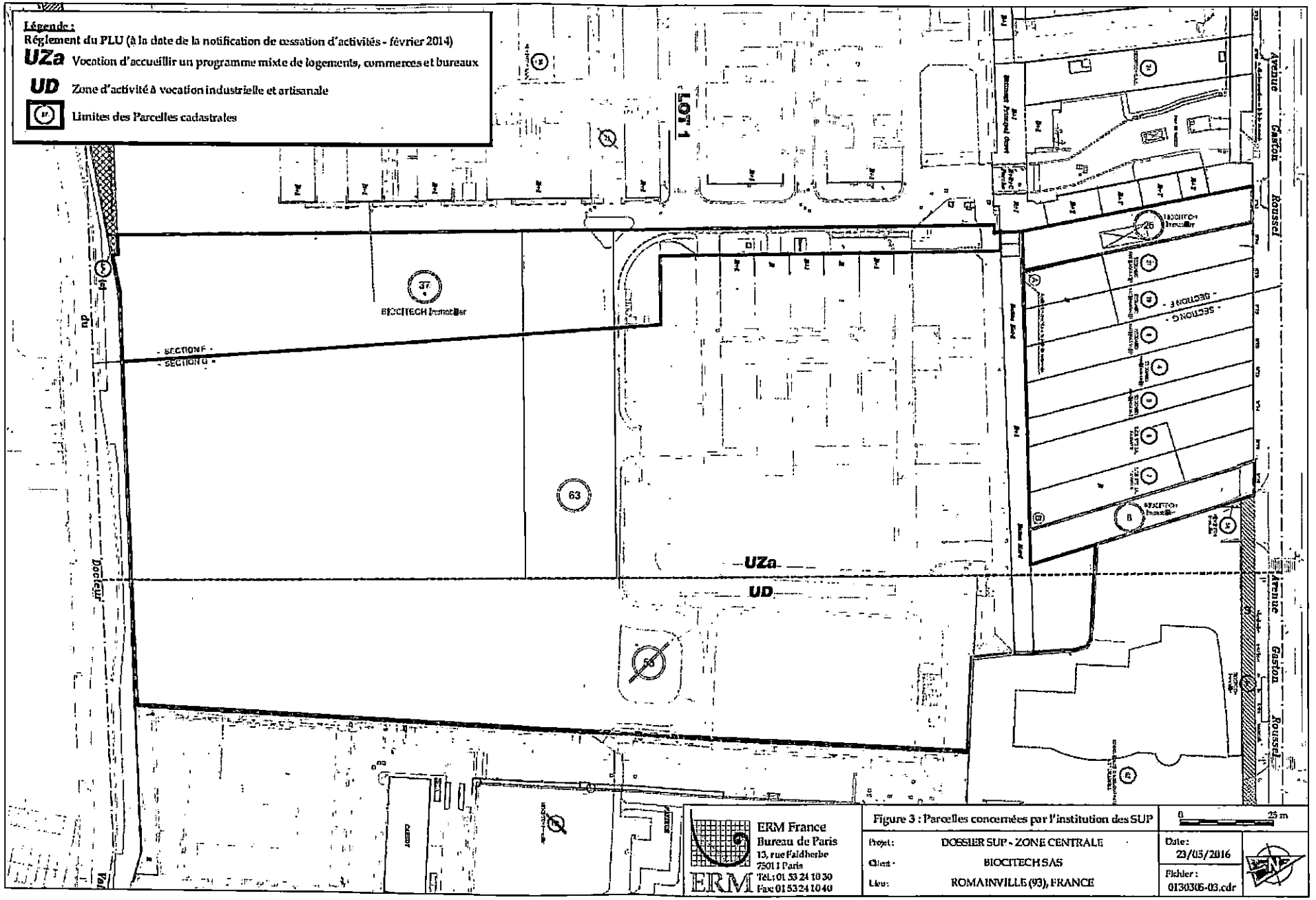
Le préfet,

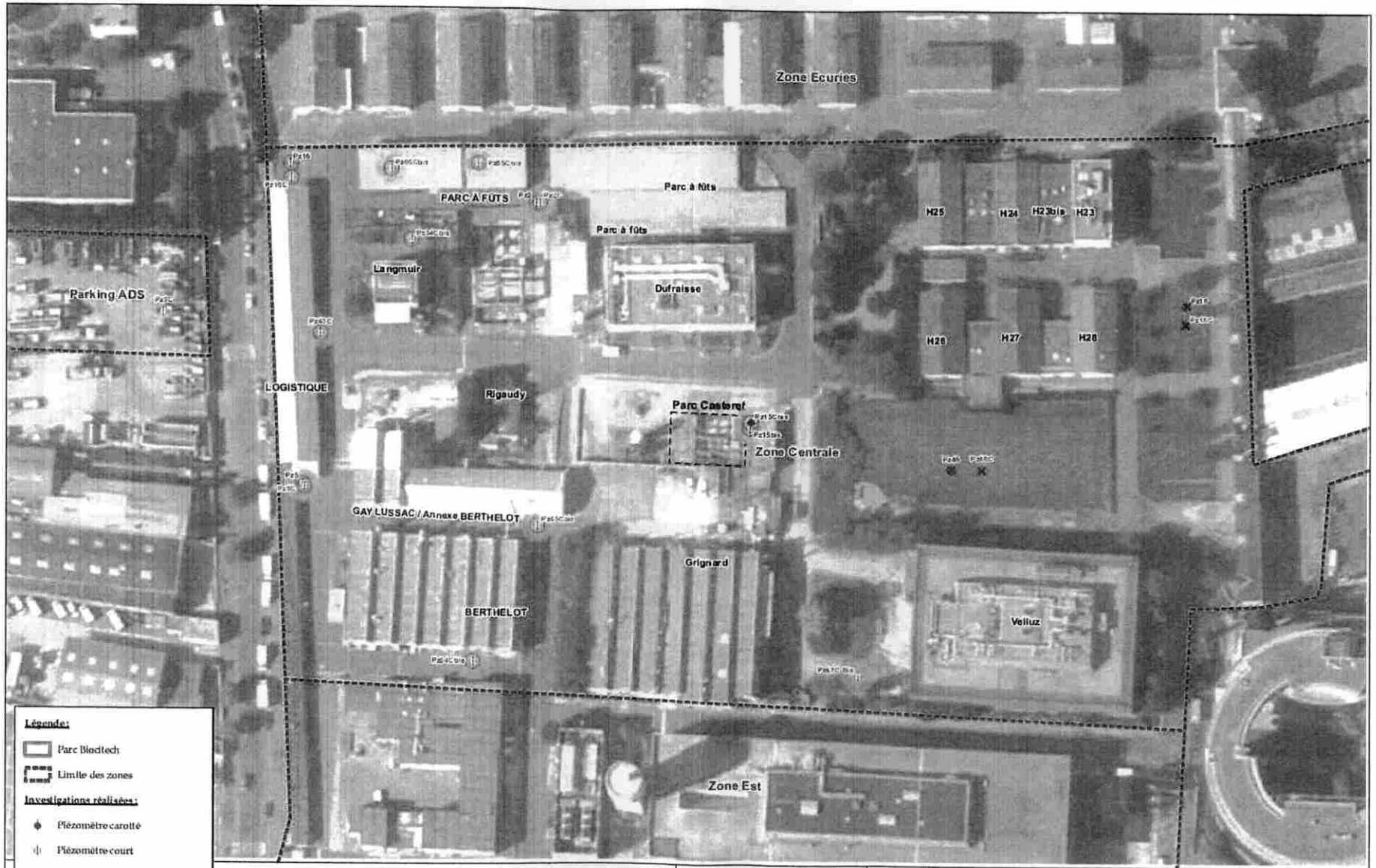
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Jean-Sébastien LAMONTAGNE

Annexes :
-plan de zone
-plan cadastral
-localisation des piézomètres de suivi


Légende :
Réglement du PLU (à la date de la notification de cessation d'activités - février 2014)
UZa Vocation d'accueillir un programme mixte de logements, commerces et bureaux
UD Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale
LOT 1
ZONE 1
USAGE MIXTE
ZONE 2
USAGE INDUSTRIEL
UZa
UD
Avenue Gaston Roussel
Docteur
ERM France
Bureau de Paris
13, rue Faidherbe
75011 Paris
Tél.: 01 53 24 10 30
Fax: 01 53 24 10 40
Figure 2 : Plan de zonage
0 25 m
Projet : DOSSIER SUP - ZONE CENTRALE
Client : BIOCITECH SAS
Lieu : ROMAINVILLE (93), FRANCE
Date : 23/05/2016
Fichier : 0130305-02.cdr
N


Légende :
Réglement du PLU (à la date de la notification de cessation d'activités - février 2014)
UZa Vocation d'accueillir un programme mixte de logements, commerces et bureaux
UD Zone d'activité à vocation industrielle et artisanale
Limites des Parcelles cadastrales
LOT 1
BIOCITECH Immobilier
- SECTION F -
- SECTION G -
UZa
UD
Boulevard
Avenue Gaston Roussel
ERM France
Bureau de Paris
13, rue Faidherbe
75011 Paris
Tél.: 01 53 24 10 30
Fax: 01 53 24 10 40
Figure 3 : Parcelles concernées par l'institution des SUP
0 25 m
Projet: DOSSIER SUP - ZONE CENTRALE
Client: BIOCITECH SAS
Lieu: ROMAINVILLE (93), FRANCE
Date: 23/05/2016
Fichier: 0130305-03.cdr




ERM France
Bureau de Paris
13, rue Paidherbe
75011 Paris
Tél.: 01 53 24 10 30
Fax: 01 53 24 10 40

Figure 4 : Localisation des ouvrages de surveillance après travaux

| | | | |
|---|---|---|---|
| Projet : | DOSSIER SUP - ZONE CENTRALE | Date : | 09/05/2016 |
| Client : | BIOCITECH SAS | Format : | A3 |
| Lieu : | ROMAINVILLE (93), FRANCE | Fichier : | 0130305-04.cdr |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# LE PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**PRÉFECTURE**
**DIRECTION DE LA COORDINATION**
**DES POLITIQUES PUBLIQUES**
**ET DE L'APPUI TERRITORIAL**
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Arrêté préfectoral complémentaire n° 2019-887 du 10 avril 2019
imposant des prescriptions spéciales à la société CIMM
pour son site situé au 128, avenue Paul de Kock à Romainville (93230)

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement livre V, relatif à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances, et plus précisément le titre 1er « Installations classées pour la Protection de l'environnement » ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 avril 1956 réglementant les activités de découpage, d'emboutissage des métaux et application de vernis et peintures par la société CIMM sise 128, rue Paul de Kock à Romainville (93230) ;

Vu le récépissé de déclaration de cessation d'activité n° 2016/0034, délivré à l'exploitant le 2 mars 2016 ;

Vu l'article R.512-66-1 du code de l'environnement qui prévoit notamment en son paragraphe III que « En outre, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 et qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation. Il en informe par écrit le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation ainsi que le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme » ;

Vu le rapport ENVISOL n° R-AM-1707-1a du 02 août 2017 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 25 octobre 2018 prescrivant le suivi de la qualité des eaux souterraines sur le PZ4, pour une période 4 ans ;

Vu l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques émis lors de la séance du 12 mars 2019 ;

Vu l'absence d'observation de la société CIMM sur le projet d'arrêté préfectoral qui lui a été transmis à l'issue de la réunion du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 12 mars 2019 ;

Considérant que le rapport ENVISOL susvisé montre un impact en trichloroéthylène, perchloroéthylène et chlorure de vinyle dans les eaux souterraines ;

1, esplanade Jean Moulin – 93007 Bobigny Cedex
Téléphone : 01 41 60 60 60 – Télécopie : 01 48 30 22 88
E-mail : prefecture@seine-saint-denis.pref.gouv.fr

Considérant qu'il convient de réaliser un suivi de la qualité des eaux souterraines, en application des articles L. 512-12 et L. 512-20 du code de l'environnement ;

Considérant que la société CIMM a eu connaissance des conclusions du conseil départemental de l'environnement et des risques technologiques le 15 mars 2019 ;

Considérant l'absence d'observation de l'exploitant concernant l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 12 mars 2019 ;

Sur proposition de monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

**ARRÊTE**

**Article 1** :

La société CIMM, dont le siège social est situé au 16, rue Yves Goblin à Bordeaux (33083), est tenue, en sa qualité de dernier exploitant des installations classées exploitées sur le site sis 128, rue Paul de Kock, à Romainville (93230), de réaliser un suivi semestriel des eaux souterraines sur le piézomètre dénommé « PZ4 » (voir carte en annexe).

Les paramètres recherchés sont les COHV (dont le perchloroéthylène, le Trichloroéthylène et le Chlorure de Vinyle), les BTEX et les métaux.

Elle transmet les rapports associés au préfet dans les deux mois qui suivent leur réception, sous la forme d'un rapport comportant une analyse des résultats, une comparaison de ces résultats aux valeurs antérieures et aux valeurs de référence, ainsi que des commentaires sur les évolutions constatées.

Un bilan quadriennal est établi. Au regard de ce bilan, la surveillance des eaux souterraines peut être arrêtée ou modifiée sur proposition argumentée de l'exploitant et après accord de l'inspection des installations classées.

**Article 2 : Notification**

Le présent arrêté sera notifié à la société CIMM par lettre recommandée avec avis de réception.

**Article 3 : Publication**

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. Le 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 4 : Voies et délais de recours**

La présente décision sera soumise à un contentieux de pleine juridiction. Les personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat, autres que celles chargées de la gestion permanente d'un service public, peuvent adresser leur requête au tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig – 93 100 Montreuil, dans le délai de deux mois qui suivent la notification du présent arrêté :

- Soit au moyen de l'application TELERECOURS à l'adresse suivante : https://telerecours.fr
- Soit en y déposant directement un recours.

Les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, peuvent adresser leur requête selon les mêmes modalités, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision.

Le demandeur peut préalablement saisir d'un recours gracieux le préfet de la Seine-Saint-Denis ou un recours hiérarchique le ministre de la Transition écologique et solidaire. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Article 5** : Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint et chargé de l'arrondissement chef-lieu, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et la maire de Romainville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera publiée au bulletin d'informations administratives de la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

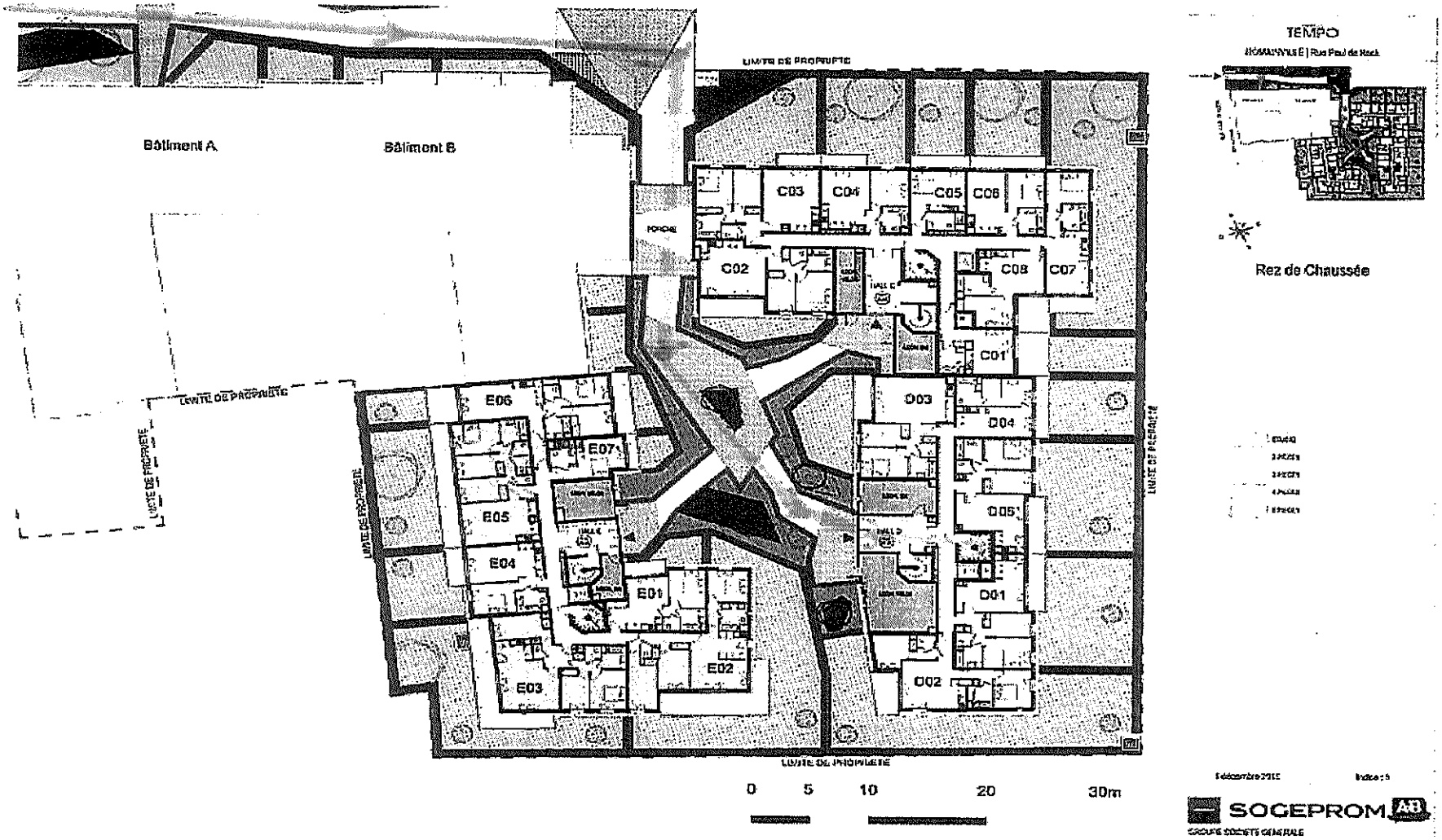
Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Jean-Sébastien LAMONTAGNE

1, esplanade Jean Moulin – 93007 Bobigny Cedex
Téléphone : 01 41 60 60 60 – Télécopie : 01 48 30 22 88
E-mail : prefecture@seine-saint-denis.pref.gouv.fr

Implantation du piézomètre « 4 »

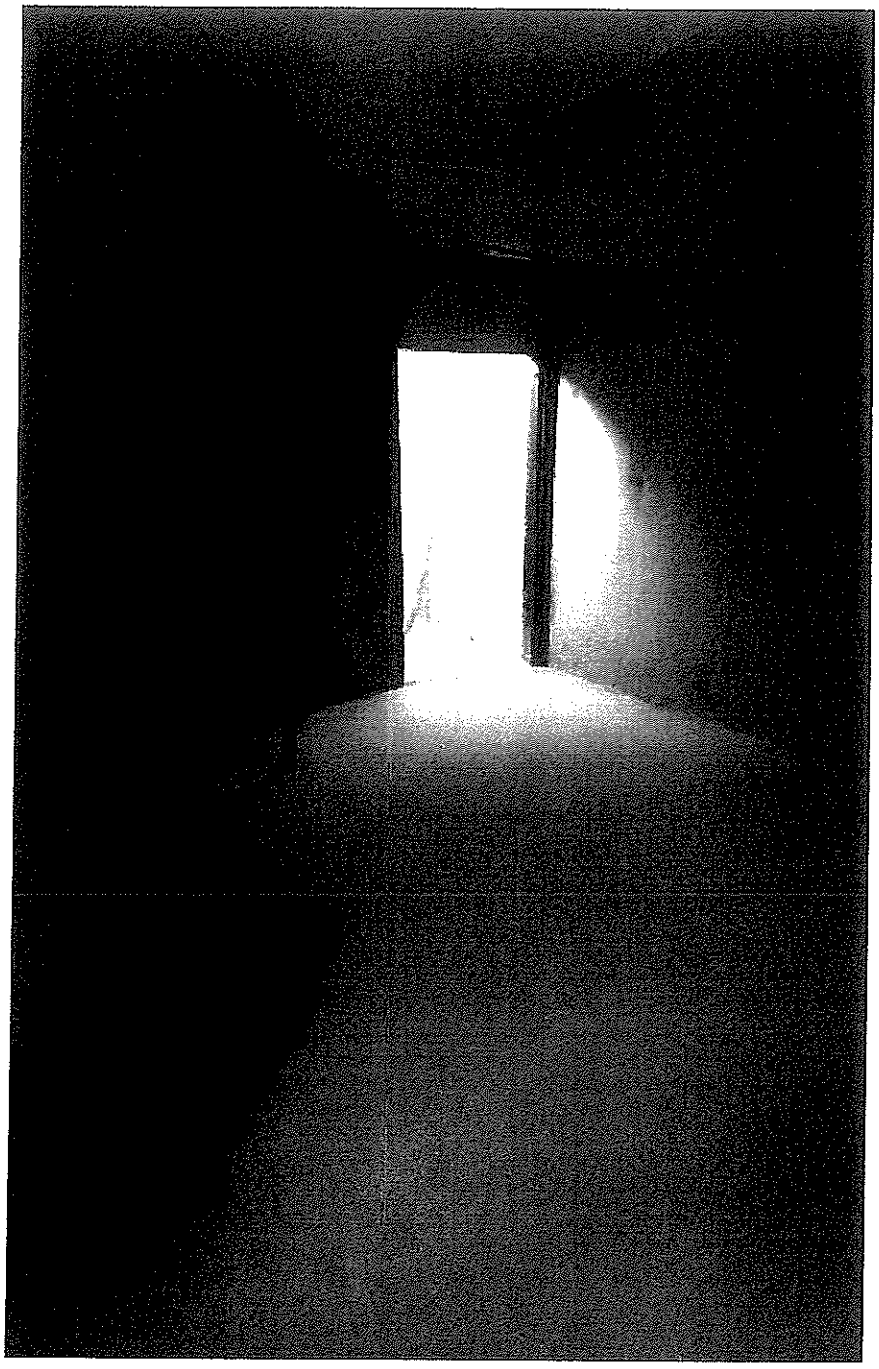






SOGEPROM

Photographie du Piézomètre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFECTURE**
**DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL**
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Arrêté préfectoral n° 2019-888 du 10 avril 2018
instituant des servitudes d'utilité publique (SUP)
au 128, avenue Paul de Kock à Romainville (93230)

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Officier 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 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-0887 du 10 avril 2019 prescrivant à la société CIMM un suivi des eaux souterraines sur son site rue Paul de Kock à Romainville ;

Vu le plan de gestion ENVISOL R-AM-1707-1a du 02 août 2017, le rapport définitif relatif au Lot A2 parcelle J178 ENVISOL N°R-HH-1709-2a du 25 septembre 2017 et le rapport GEOLIA SCCV SOGAB N° G180019-001B du 12 mars 2018 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées, concernant le site ayant accueilli les activités de la société CIMM au 128, rue Paul de Kock à Romainville, établi le 25 octobre 2018 dans le cadre de l'article R. 512-66-1 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande de servitudes d'utilité publique adressé au préfet le 23 avril 2018 par la société CIMM (rapport rédigé par ENVISOL R-HH-1711-2b) ;

Vu l'avis réputé favorable de la commune de Romainville,

Vu l'avis réputé favorable de la SCCV SOGAB ROMAINVILLE et du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Institut Médical de Romainville, en tant que propriétaires des terrains concernés, et le rapport de l'inspection des installations classées du 25 octobre 2019 ;

Vu l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques en date du 12 mars 2019 ;

Considérant que les activités exercées par la société CIMM sont à l'origine des pollutions résiduelles constatées sur les parcelles J51, J177 et J178, 128, rue Paul de Kock à Romainville ;

Considérant que les parcelles J51, J177 et J178 ont fait l'objet de mesures de gestion, dans les sols ;

Considérant qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, les parcelles J51, J177 et J178 ont été réhabilitées pour un usage mixte habitat et résidence médicale pour personnes âgées ;

Considérant que, si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage mixte habitat et résidence médicale pour personnes âgées, 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 des parcelles J51, J177 et J178 et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre, notamment en cas de changement de l'usage des sols ;

Considérant la nécessité de maintenir en place l'ouvrage de surveillance de la qualité des eaux souterraines et son 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 publique et pour l'environnement et de garantir dans le temps la compatibilité entre l'état du site et ses usages ;

Considérant que la société CIMM n'a pas formulé de remarques sur le projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique qui lui a été notifié le 15 mars 2019 ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis ;

## ARRÊTE

### Article 1 – 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 :

| COMMUNE | SECTION CADASTRALE | N° DE PARCELLE | Inclusion dans la zone de servitude |
|---|---|---|---|
| Romainville | J | 51 | Totale |
| Romainville | J | 177 | Totale |
| Romainville | J | 178 | Totale |

Ces parcelles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

Article 3 – Nature des servitudes

**Conditions d'utilisation des parcelles J51, J177 et J178**

**3.1 - Utilisation du terrain :**
Le site a été remis en état pour un usage de type mixte (habitat et résidence médicale pour personnes âgées). Tout changement d'usage nécessite une confirmation de la compatibilité du projet avec l'état résiduel du site, à la charge du porteur de projet.

**3.2 - Zones couvertes :**
Tout contact direct avec les sols résiduels potentiellement contaminés (ingestion et contact cutané) est interdit par la mise en place de bâtiments, voiries ou espaces verts. Le projet d'aménagement prévoit la mise en place d'au moins 30 cm de terre végétale saine ou d'un revêtement de surface imperméable (enrobé ou dalle béton) sur les aménagements extérieurs.

La culture de légumes et de fruits est interdite.

**3.3 - Réalisation de travaux :**
La réalisation de travaux de terrassement prend en considération le fait que les sols peuvent contenir des teneurs résiduelles en polluants (métaux, composés organiques). Dans l'hypothèse où des travaux sur site entraînent le déplacement de terres (réalisation de sous-sol par exemple), celles-ci doivent être gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs doit être assurée lors de la phase de chantier.

La pose de conduites d'eau potable doit satisfaire à l'une des quatre prescriptions suivants :

- canalisation en PEHD (ou matériaux équivalent) placées dans des terrains sains extérieurs au site,
- canalisation en PEHD (ou matériaux équivalent) placées dans un caniveau technique en béton,
- canalisation métallique,
- canalisations en matériaux anti-contaminant.

**3.4 - Accès et maintien en l'état du piézomètre PZ4 – usage des eaux souterraines :**
Le piézomètre PZ4 est 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.

L'accès à cet ouvrage doit être assuré à l'ancien exploitant CIMM 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 n° 2019-0887 du 10 avril 2019, aux fins d'assurer les prélèvements et, le cas échéant, l'entretien du piézomètre.

De plus, la protection des piézomètres doit être maintenue par le propriétaire du site 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 le piézomètre PZ4 ou en cas de destruction accidentelle, notamment lors de travaux de chantier, un ou des ouvrages de remplacement doivent être implantés par le Maître d'Ouvrage ou le propriétaire au droit des zones précisées sur la Figure X en annexe, dans les règles de l'art et selon les caractéristiques techniques des ouvrages précédents.

**3.5 - 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, étude d'impact...) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

**3.6 - 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 lots considérés, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage et servitudes dont ils sont grevés en obligeant ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

**3.7 - Modalité de levée des servitudes :**
Les servitudes ne peuvent être levées que par la suppression des causes ayant rendu nécessaire 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 ce même code.
Toute suppression ou toute modification des servitudes ne peut se faire qu'à la requête de l'ancien exploitant des installations classées du site, du maire de Romainville, du propriétaire ou du préfet de la Seine Saint-Denis, dans les conditions définies par l'article L. 515-12 du Code de l'environnement.

**Article 4 – Information des tiers**

Les restrictions d'usage applicables aux parcelles J51, J177 et J178 sont instituées dans les actes de cession conclus entre les propriétaires et les acquéreurs des parcelles du site, puis publiées au service de la publicité foncière compétent.
Ces restrictions d'usage et leurs conséquences doivent être portées à la connaissance de tout occupant des parcelles en cas de mise à disposition à un tiers, à titre onéreux ou gratuit, ainsi qu'à la connaissance de tous sous-acquéreurs, ayants-droit ou ayants cause en cas de mutation à titre onéreux ou gratuit.
Ces restrictions d'usage sont également transmises pour information à la mairie de Romainville.

**Article 5 – Modalités de levée des restrictions d'usage**

Les restrictions d'usage ci-dessus ne peuvent être modifiées ou supprimées que dans les conditions prévues à l'article L. 515-12, 5e à 7e alinéa, du Code de l'environnement.

**Article 6 – Transcription**

En vertu des dispositions de l'article L. 515-10 du Code de l'Environnement, de l'article L. 153-60 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 doivent être annexées aux documents d'urbanisme et publiées à la Conservation des Hypothèques.

Article 7 – Voies et délais de recours

La présente décision sera soumise à un contentieux de pleine juridiction. Les personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat, autres que celles chargées de la gestion permanente d'un service public, peuvent adresser leur requête au tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig – 93 100 Montreuil, dans le délai de deux mois qui suivent la notification du présent arrêté :

- Soit au moyen de l'application TELERECOURS à l'adresse suivante : https://telerecours.fr
- Soit en y déposant directement un recours ;

Les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, peuvent adresser leur requête selon les mêmes modalités, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision.

Le demandeur peut préalablement saisir d'un recours gracieux le préfet de la Seine-Saint-Denis ou un recours hiérarchique le ministre de la Transition écologique et solidaire. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Article 8 – Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis, le sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint et chargé de l'arrondissement chef-lieu, la maire de Romainville, le président de l'établissement public territorial Est Ensemble, 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, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département de Seine-Saint-Denis.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Jean-Sébastien LAMONTAGNE

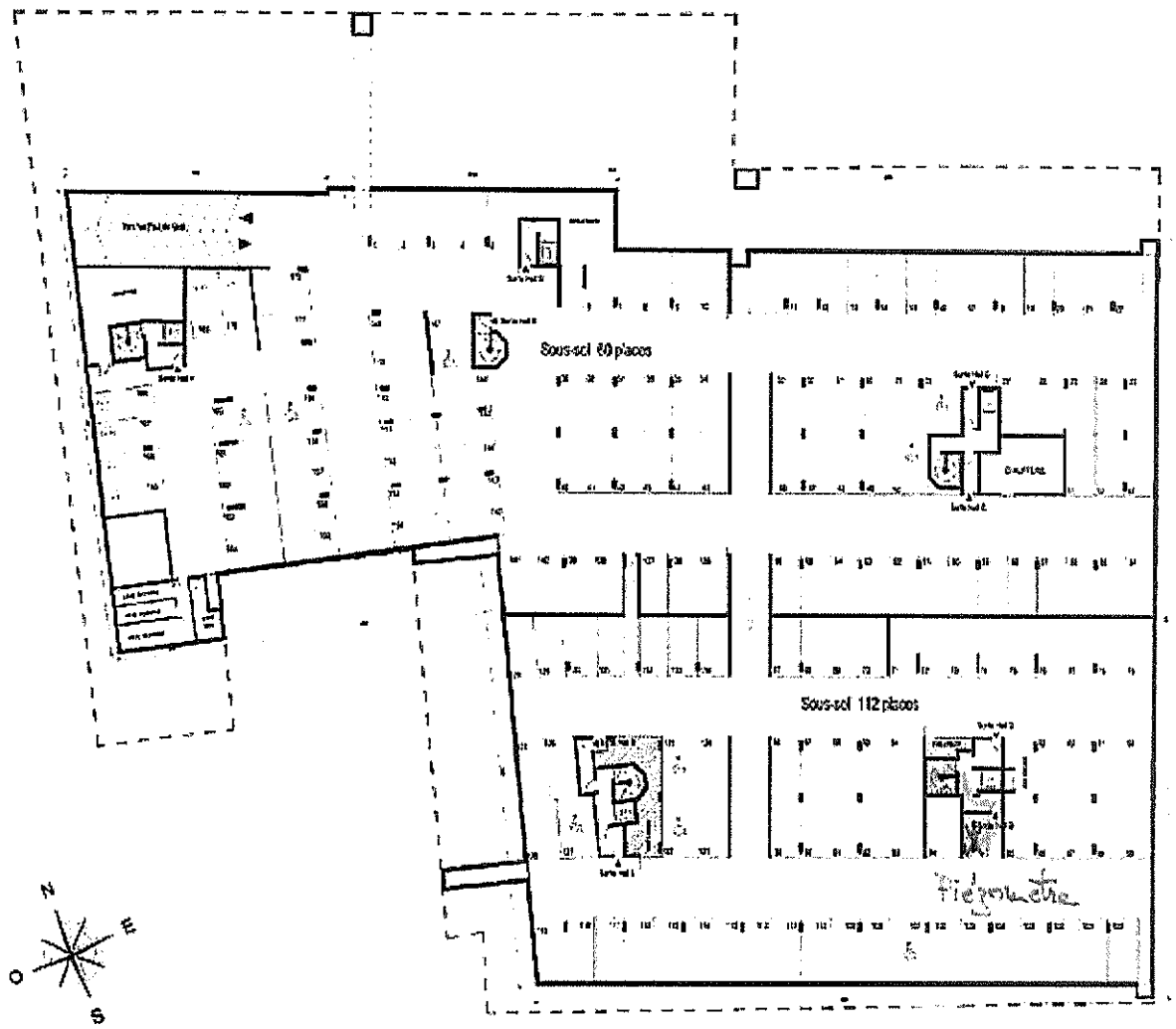
Annexes :
- plan cadastral
- localisation du piézomètre de suivi

Implantation du piézomètre « 4 »

TEMPO

ROMAINVILLE | Rue Paul de Kock

PLAN DE PARKING
SOUS-SOL -1




Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques et de réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions hors œuvre des équipements, les surfaces, les hauteurs sous plafond, ainsi que les natures de seuils et d'allèges indiquées sont approximatives ; les matériaux, surfaces, faux-plafonds, les teintes de vitrages et la dimension de carrelage ainsi que l'agencement des équipements sanitaires et des accessoires, pleines ne sont pas figurés ou le sont à titre indicatif peuvent subir des modifications pour motifs techniques. Les aspects intérieurs ne sont pas traités. La hauteur des seuils au droit des zones vendues sur béton ou sur terrasse sont variables. Le positionnement indicatif des appareils d'émission et traitement pourra éventuellement être modifié en fonction des exigences de l'étude technique.

0 5 10 20 30m

Indice : 1

SOGEPROM AB

SEINE SAINT DENIS

Commune :
ROMAINVILLE

Section : 0J
Feuille : 000 0J 01

Echelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/08/2018
(fuseau horaire de Paris)

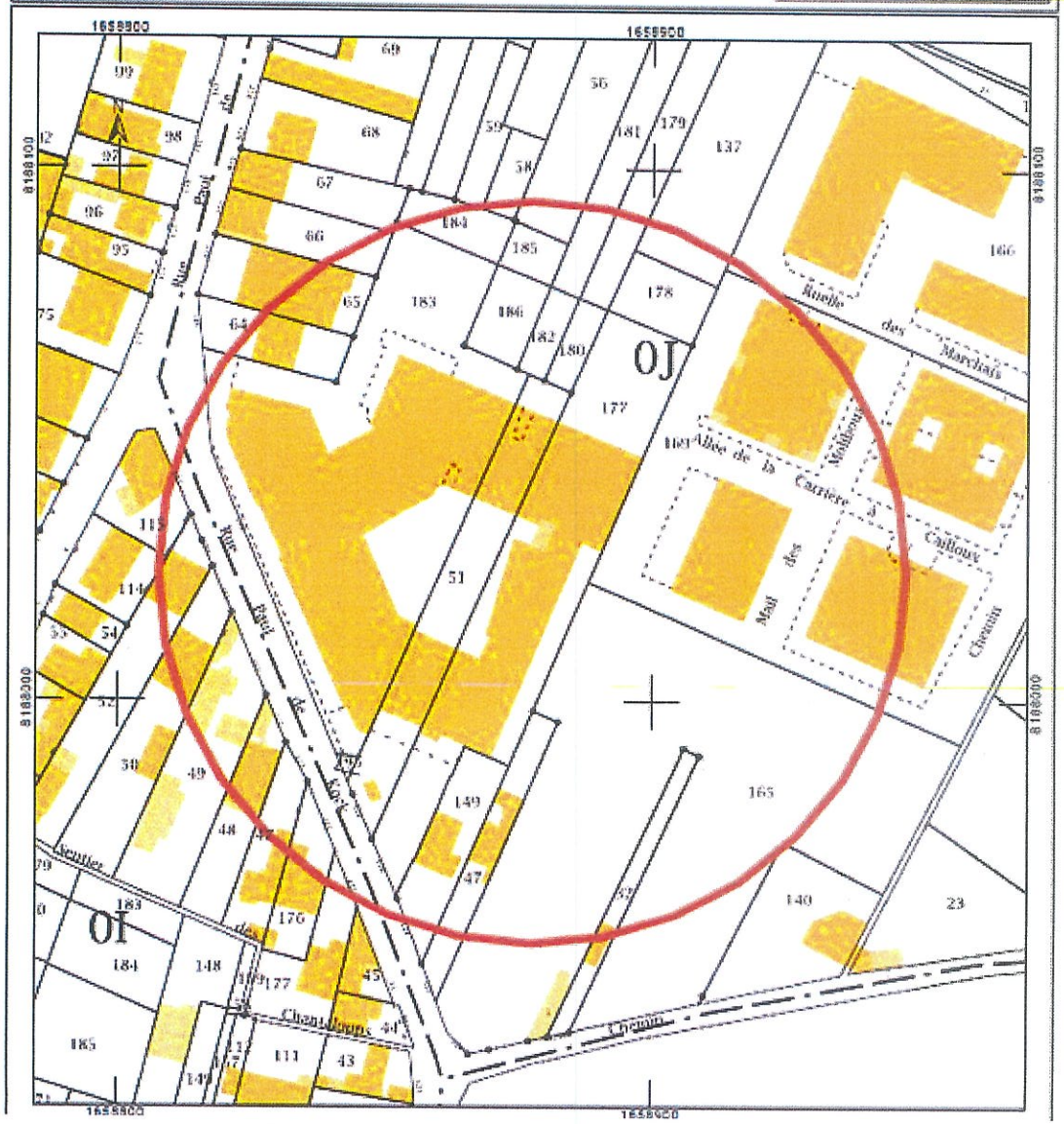
Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

# PLAN DE SITUATION

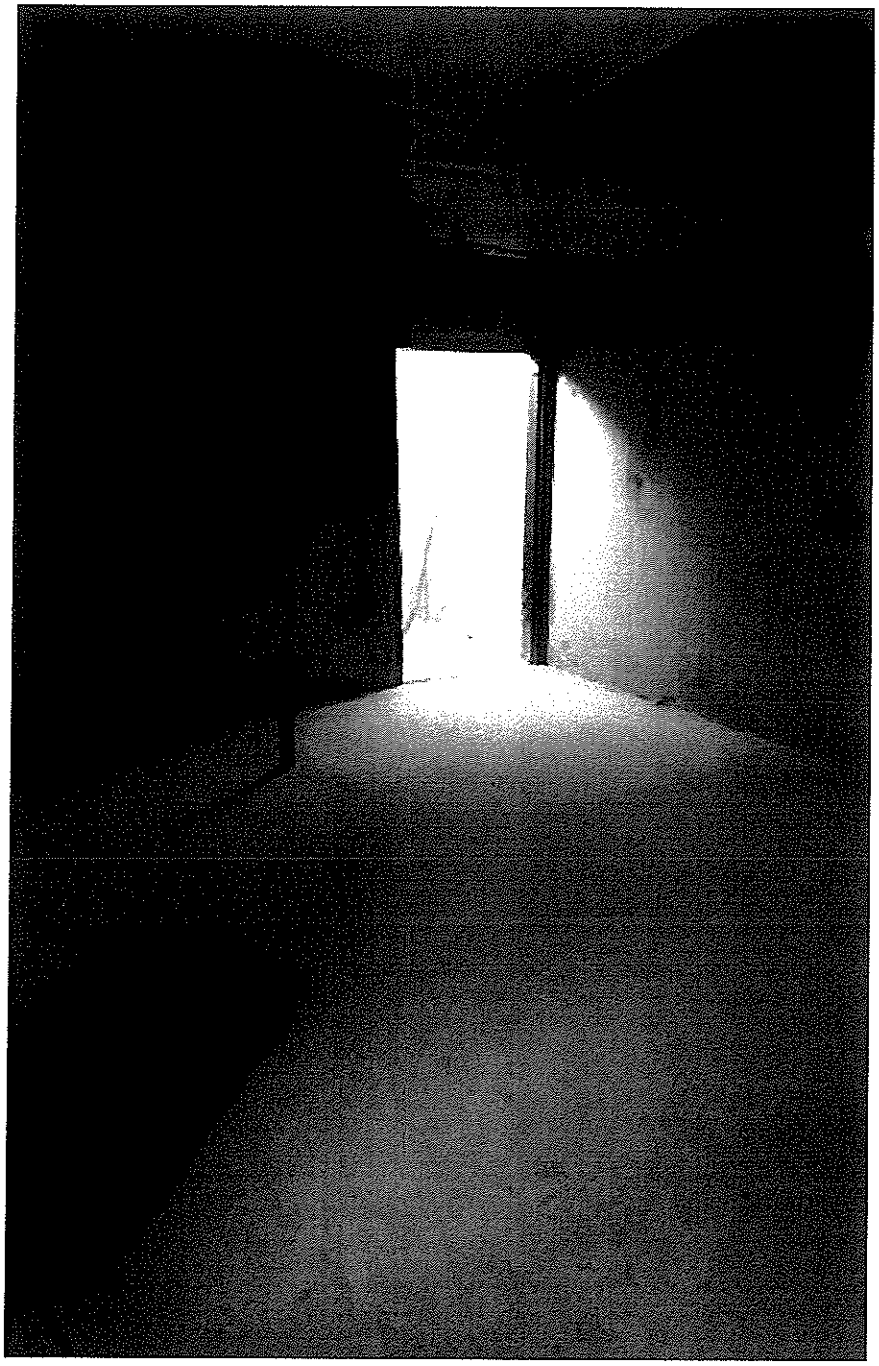
Ce plan vous est délivré par le centre des impôts fonciers suivant :
SEINE SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 62 64
scif.seine-saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Photographie du Piézomètre



*Liberté • Égalité • Fraternité*
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFECTURE**
**DIRECTION DE LA COORDINATION**
**DES POLITIQUES PUBLIQUES**
**ET DE L'APPUI TERRITORIAL**
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Arrêté préfectoral n° 2019-1131 du 30 avril 2019
instituant des servitudes d'utilité publique
(Secteur Ouest du CPR de Romainville)
143, avenue Gaston Roussel à Romainville (93230)

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

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 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 prescrivant à SANOFI CHIMIE la remise en état du site CENTRE DE PRODUCTION DE ROMAINVILLE (CPR) ;

Vu le plan de gestion de SANOFI CHIMIE – (version complétée rédigée par Ramboll Environ « projet FR11AVE1193 n°de rapport 12ERE14009 de juillet 2014) ;

Vu les rapports de fin de travaux du secteur Ouest préparés pour SANOFI CHIMIE par Ramboll Environ (réf Environ nov2017-frsanrm003-r5.f1) ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées, concernant le secteur Ouest, établi le 05 octobre 2018, conformément à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande de servitudes d'utilité publique adressé au préfet le 6 décembre 2017 par SANOFI CHIMIE (rapport rédigé par Ramboll Environ (réf FRSANRM003-R7.3 novembre 2017)) ;

Vu les avis réputés favorables du conseil municipal de Romainville et de SANOFI CHIMIE, en tant que propriétaire des terrains concernés, et le rapport de l'inspection des installations classées du 6 mars 2019 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques en date du 9 avril 2019 ;

Considérant que les activités exercées par la société SANOFI CHIMIE sont à l'origine des pollutions résiduelles constatées sur le secteur Ouest du CPR, 144, avenue Gaston Roussel à Romainville ;

Considérant que le secteur Ouest du site a fait l'objet de mesures de gestion, dans les sols et les eaux souterraines, encadrées par l'arrêté préfectoral complémentaire du 24 août 2015 ;

Considérant qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, le secteur Ouest du 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 secteur Ouest du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre, notamment 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 publique et pour l'environnement et de garantir dans le temps la compatibilité entre l'état du site et ses usages ;

Considérant que la Société SANOFI CHIMIE a indiqué, dans son courrier du 17 avril 2019, ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique qui lui a été notifié le 15 avril 2019 ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis ;

## ARRÊTE

### Article 1 – 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 dites « **secteur Ouest** »:

| Commune | Section cadastrale | N° Parcelle | Surface de la parcelle | Inclusion dans la zone de servitude |
|---|---|---|---|---|
| Romainville | D | 40 | 2 m² | Totale |
| Romainville | D | 79 | 4 158 m² | Totale |
| Romainville | D | 80 | 822 m² | Totale |
| Romainville | D | 83 | 67 m² | Totale |
| Romainville | E | 84 | 221 m² | Totale |
| Romainville | E | 80 | 13 m² | Totale |

Ces parcelles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

**Article 3 – Nature des servitudes**

3.1 Conditions d'utilisation du terrain

Utilisation du terrain :

Le secteur Ouest est remis en état pour un usage industriel.

Tout changement d'usage ou d'aménagement nécessitera une confirmation, par le biais d'une étude de risques sanitaires, de la compatibilité du projet avec l'état environnemental résiduel de la zone concernée, à la charge du porteur de projet.

3.2 Couverture des sols

La mise en place de bâtiments, voiries ou espaces verts ou tout autre moyen de coupure de voie de transfert, doit empêcher tout contact direct avec les sols potentiellement contaminés (ingestion et contact cutané). En cas de projet d'aménagement, au moins 30 cm de terre végétale saine ou une couche d'enrobé sur les aménagements extérieurs sont mis en place.

*La culture de légumes et de fruits est interdite au droit des espaces verts, sauf en mode hors-sol ou sauf si une épaisseur adaptée de terre végétale est mise en place, épaisseur qui sera déterminée conformément à la méthodologie nationale sur la gestion des sites et sols pollués.*

3.3 Réalisation de travaux

La réalisation de travaux de terrassement doit prendre en considération le fait que les sols peuvent contenir des teneurs résiduelles en polluants (notamment métaux et composés organiques : COHV, PCA, BTEX) pouvant également générer des nuisances olfactives, et également potentiellement de la verrerie susceptible d'être brisée. Dans l'hypothèse où des travaux sur site entraîneraient le déplacement de terres (réalisation de sous-sol par exemple), les terres impactées doivent être gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs doit être assurée lors de la phase de chantier.

Il est interdit de remobiliser, de solubiliser, ou de faire migrer les polluants ou matériaux présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou l'air. En particulier, en cas de travaux de forages à une profondeur supérieure au substratum de la nappe perchée situé à environ 12 m de profondeur, les techniques de forage utilisées doivent permettre d'éviter la création de chemins préférentiels d'écoulement, pouvant générer une migration verticale des polluants résiduels éventuellement contenus dans les terrains traversés.

3.4 Usage des eaux souterraines

Le creusement de puits et de forages, ainsi que l'exploitation des eaux souterraines, à l'exception des opérations nécessaires à la surveillance de la qualité des eaux souterraines, doit faire l'objet d'une demande préalable par le propriétaire ou l'exploitant à l'administration compétente.

3.5 Réseau de suivi de la qualité des eaux souterraines

Le réseau de contrôle de la qualité des eaux souterraines est constitué de 6 piézomètres :

- Nappe perchée : P14bis, P29bis, P34bis et P61bis ;
- Nappe Eocène : P20, P60.

L'implantation de ces ouvrages est présentée en Figure 3.

Pendant toute la période de surveillance des eaux souterraines (a minima celle requise par l'arrêté préfectoral 2015-2182 du 24/08/2015 relatif à la réhabilitation du site Sanofi Chimie), chacun de ces ouvrages, ou tout nouvel ouvrage qui s'avérerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, doit être maintenu en place. En particulier, les têtes de chaque piézomètre doivent être maintenues étanches et fermées (cadenas ou dispositif équivalent).

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

La mise en œuvre d'un nouvel ouvrage, ainsi que le comblement d'un ouvrage existant, doivent être réalisés suivant les règles de l'art et dans le respect des normes en vigueur par des entreprises spécialisées.

3.6 Servitude d'accès

Il est accordé à SANOFI CHIMIE et/ou à ses ayant-droits un droit de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien des ouvrages de surveillance des eaux souterraines aux fins de mise en œuvre des mesures de surveillance de ces ouvrages, à la fréquence et durant la période requise par l'administration préfectorale.

En particulier, cette servitude comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance au droit du site qui s'avérerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, ainsi que de protéger, d'entretenir, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les piézomètres du réseau de suivi existant.

SANOFI CHIMIE doit prévenir le/les propriétaire(s) du secteur Ouest et/ou son ou ses occupants au moins 7 jours avant la date d'accès souhaitée et définir avec lui / eux les conditions d'accès retenues.

## Article 4 – Information des tiers

Les restrictions d'usage applicables au secteur Ouest sont instituées dans les actes de cession conclus entre SANOFI CHIMIE et les acquéreurs des parcelles du site, puis publiées au service de la publicité foncière compétent.

Ces restrictions d'usage et leurs conséquences doivent être portées à la connaissance de tout occupant des parcelles en cas de mise à disposition à un tiers, à titre onéreux ou gratuit, ainsi qu'à la connaissance de tous sous-acquéreurs, ayants-droit ou ayants cause en cas de mutation à titre onéreux ou gratuit.

Ces restrictions d'usage sont également transmises pour information à la mairie de Romainville.

**Article 5 – Modalités de levée des restrictions d'usage**

Les restrictions d'usage ci-dessus ne peuvent être modifiées ou supprimées que dans les conditions prévues à l'article L. 515-12, 5e à 7e alinéa, du Code de l'environnement.

**Article 6 – Transcription**

En vertu des dispositions de l'article L. 515-10 du Code de l'Environnement, et L. 153-60 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 à la conservation des hypothèques.

**Article 7 – Voies et délais de recours**

La présente décision sera soumise à un contentieux de pleine juridiction. Les personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat, autres que celles chargées de la gestion permanente d'un service public, peuvent adresser leur requête à la juridiction au tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig – 93 100 Montreuil, dans le délai de deux mois qui suivent la notification du présent arrêté :

- Soit au moyen de l'application TELERECOURS à l'adresse suivante : https://telerecours.fr
- Soit en y déposant directement un recours ;

Les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, peuvent adresser leur requête selon les mêmes modalités, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision.

Le demandeur peut préalablement saisir d'un recours gracieux le préfet de la Seine-Saint-Denis ou un recours hiérarchique le ministre de la Transition écologique et solidaire. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Article 8 – Exécution**

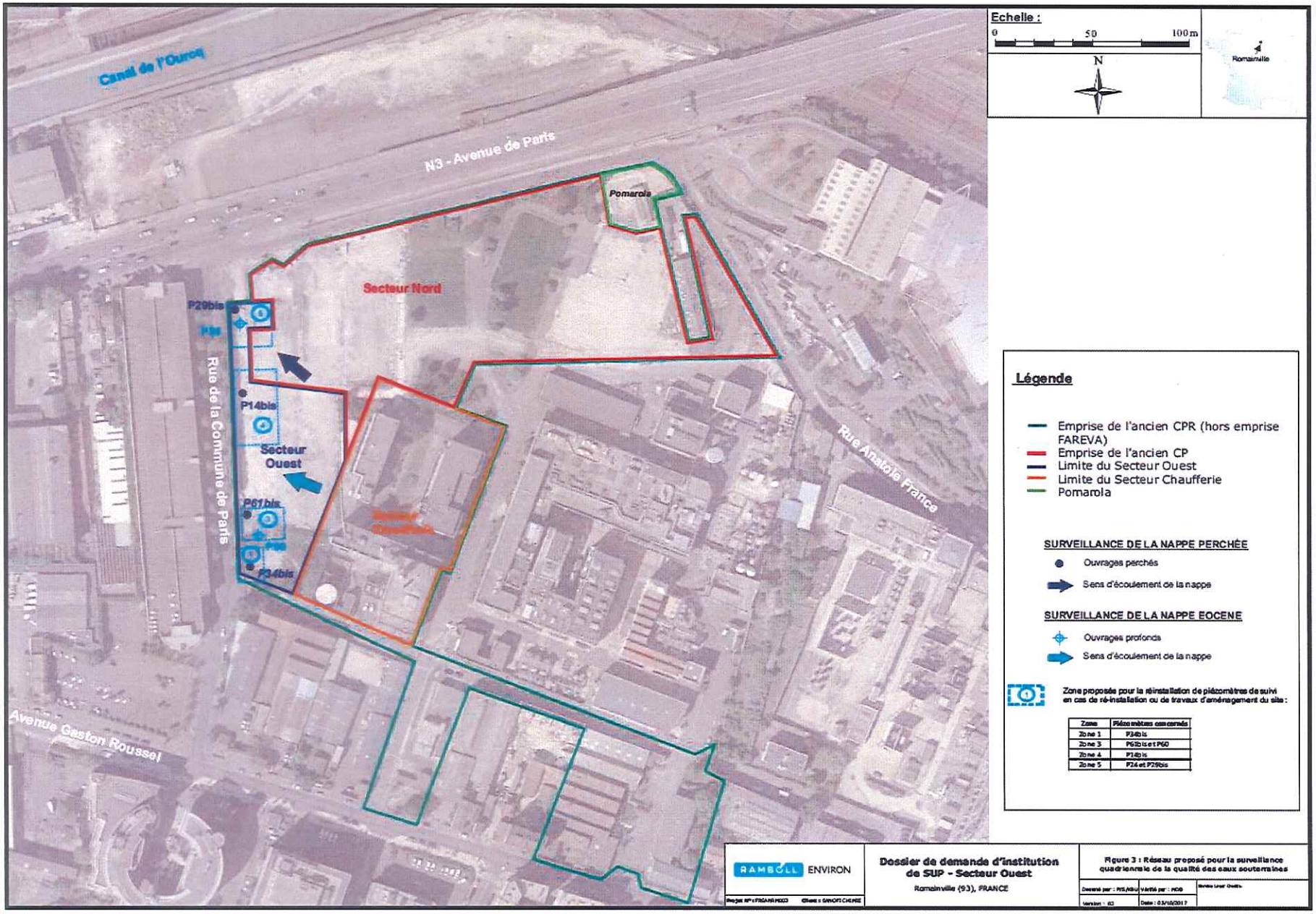
Le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis, le sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint et chargé de l'arrondissement chef-lieu, le maire de Romainville, le président de l'établissement public territorial Est Ensemble, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département de Seine-Saint-Denis.

Le préfet,

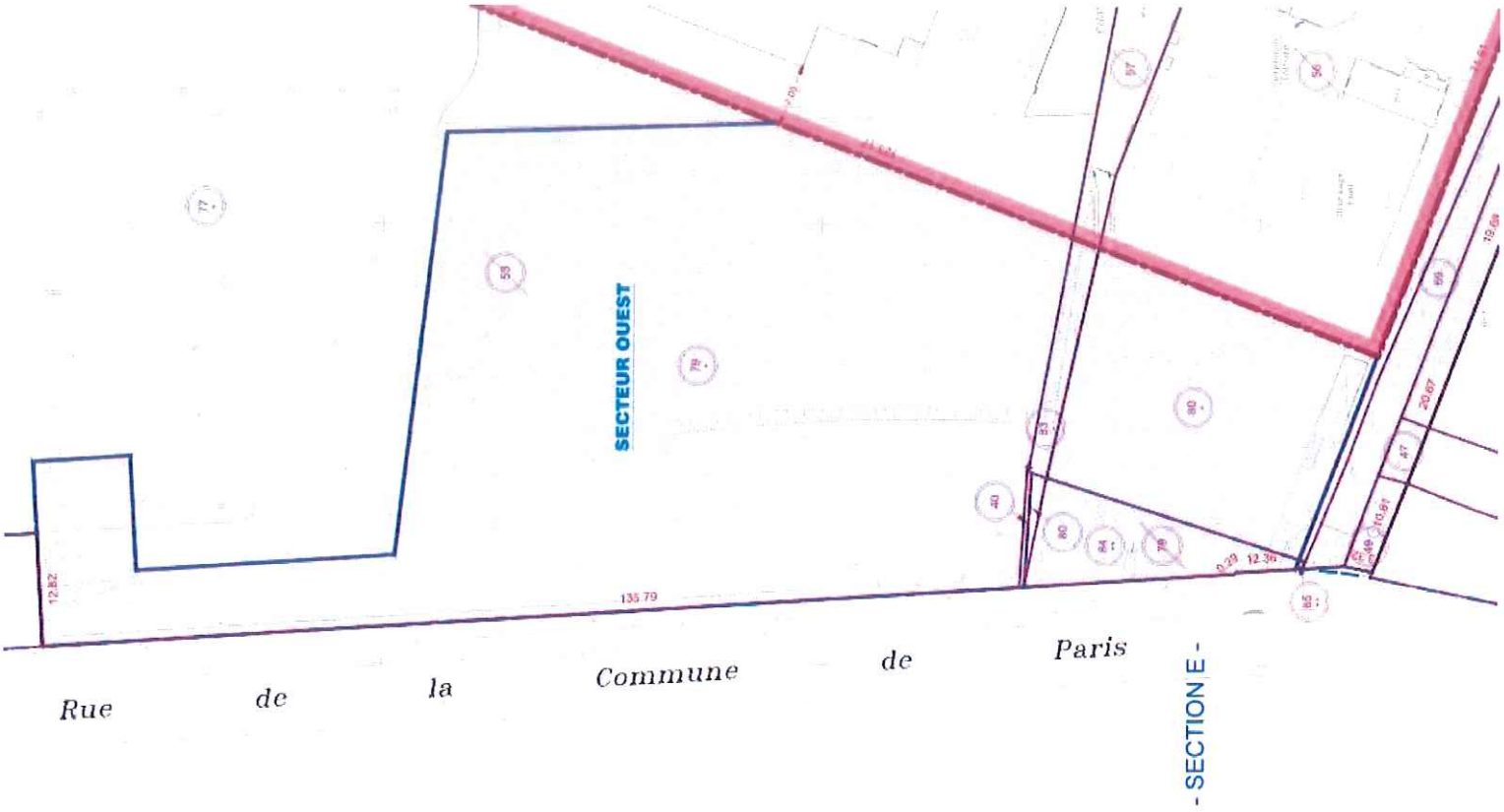
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Jean-Sébastien LAMONTAGNE

Annexes :
- localisation des piézomètres de suivi (Figure 3)
- 2 plans cadastraux


Canal de l'Ourcq
N3 - Avenue de Paris
Pomarola
Secteur Nord
P29bis
P24
P14bis
Secteur Ouest
P61bis
P60
P34bis
Rue de la Commune de Paris
Rue Anatole France
Avenue Gaston Roussel
Echelle :
0
50
100 m
N
Romainville
Légende
Emprise de l'ancien CPR (hors emprise FAREVA)
Emprise de l'ancien CP
Limite du Secteur Ouest
Limite du Secteur Chaufferie
Pomarola
SURVEILLANCE DE LA NAPPE PERCHÉE
Ouvrages perchés
Sens d'écoulement de la nappe
SURVEILLANCE DE LA NAPPE EOCENE
Ouvrages profonds
Sens d'écoulement de la nappe
Zone proposée pour la réinstallation de piézomètres de suivi en cas de ré-installation ou de travaux d'aménagement du site :
Zone | Piézomètres concernés
Zone 1 | P34bis
Zone 3 | P61bis et P60
Zone 4 | P14bis
Zone 5 | P24 et P29bis
RAMBOLL ENVIRON
Dossier de demande d'institution de SUP - Secteur Ouest
Romainville (93), FRANCE
Figure 3 : Réseau proposé pour la surveillance quadriennale de la qualité des eaux souterraines
Version : 02
Date : 03/10/2017

Avenue
Chemin
Lateral
0D
3CC49
84 (GPS)
X=1658582.08 ; Y=8188622.32
DMS (48° 53' 46" N - 2° 26' 6" E) - Latitude = 48.896296 N - Longitude = 2.435083 E


SECTEUR OUEST
12.82
135.79
Rue de la Commune de Paris
- SECTION E -

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFECTURE**
**DIRECTION DE LA COORDINATION**
**DES POLITIQUES PUBLIQUES**
**ET DE L'APPUI TERRITORIAL**
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Arrêté préfectoral n° 2019-1132 du 30 avril 2019
instituant des servitudes d'utilité publique
(Secteur Sud du CPR de Romainville)
143, avenue Gaston Roussel à Romainville (93230)

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

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 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 prescrivant à SANOFI CHIMIE la remise en état du site CENTRE DE PRODUCTION DE ROMAINVILLE (CPR) ;

Vu le plan de gestion de SANOFI CHIMIE – (version complétée rédigée par Ramboll Environ « projet FR11AVE1193 n° de rapport 12ERE14009 de juillet 2014), l'addendum au plan de gestion du CPR, zone sud (de Ramboll daté 23février 2016) et la note descriptive des travaux de réhabilitation de la zone P1 (d'ERM R3873 – datée du 15 février 2017)

Vu le rapport de fin de travaux du secteur Sud-Zone P1 préparé pour SANOFI CHIMIE par Ramboll Environ (réf. Environ -2 juillet 2018)) ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées, concernant le secteur Sud, établi le 31 octobre 2018, conformément à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande de servitudes d'utilité publique adressé au préfet le 17 octobre 2018 par SANOFI CHIMIE (rapport rédigé par ERM (demande de SUP sur le secteur Sud– réf R5436)) ;

Vu le courrier de SANOFI CHIMIE apportant une correction à des numéros des parcelles cadastrales initialement transmis dans son courrier du 17 octobre 2018

Vu les avis réputés favorables du conseil municipal de Romainville et de SANOFI CHIMIE, en tant que propriétaire des terrains concernés, et le rapport de l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement du 06 mars 2019 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques en date du 9 avril 2019 ;

Considérant que les activités exercées par la société SANOFI CHIMIE sont à l'origine des pollutions résiduelles constatées sur le secteur Sud du CPR, 144, avenue Gaston Roussel à Romainville ;

Considérant que le secteur Sud du site a fait l'objet de mesures de gestion, dans les eaux souterraines, encadrées par l'arrêté préfectoral complémentaire du 24 août 2015 ;

Considérant qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, le secteur Sud du 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 secteur Sud du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre, notamment 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 confiner 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 publique et pour l'environnement et de garantir dans le temps la compatibilité entre l'état du site et ses usages ;

Considérant que la Société SANOFI CHIMIE a indiqué, dans son courrier du 17 avril 2019, ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet d'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique qui lui a été notifié le 15 avril 2019 ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis ;

## ARRÊTE

### Article 1 – 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 dites « **secteur Sud**» :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| C | 50 | 131 AV GASTON ROUSSEL | 00 ha 24 a 56 ca |
| C | 51 | 133 AV GASTON ROUSSEL | 00 ha 29 a 44 ca |
| C | 74 | RUE DES BAS PAYS | 00 ha 01 a 40 ca |
| D | 8 | 109 AV GASTON ROUSSEL | 00 ha 04 a 51 ca |
| D | 9 | 111 AV GASTON ROUSSEL | 00 ha 14 a 82 ca |
| D | 34 | AV GASTON ROUSSEL | 00 ha 04 a 51 ca |
| D | 47 | RUE DES BAS PAYS | 00 ha 00 a 22 ca |
| D | 49 | RUE DES BAS PAYS | 00 ha 00 a 41 ca |
| D | 59 | RUE DE LA COMMUNE DE PARIS | 00 ha 02 a 96 ca |
| D | 62 | 43 RUE DE LA COMMUNE DE PARIS | 00 ha 00 a 32 ca |
| D | 70 | 43 RUE DE LA COMMUNE DE PARIS | 00 ha 07 a 16 ca |
| D | 82 | RUE DE LA COMMUNE DE PARIS | 00 ha 02 a 02 ca |
| D | 87 | 43 RUE DE LA COMMUNE DE PARIS | 00 ha 05 a 46 ca |
| E | 85 | RUE DE LA COMMUNE DE PARIS | 00 ha 00 a 01 ca |

La zone P1 du Secteur Sud mentionnée à l'article 3.1 (restriction 3-1-3) est constituée des parcelles C 50, C 51, C 74, D 62, ainsi que d'une partie des parcelles D 70 et D 87.

Ces parcelles figurent sur le plan annexé au présent arrêté.

**Article 3 – Nature des servitudes**

3.1 Conditions d'utilisation du terrain

**3-1-1 Usage**

Le secteur Sud est remis en état pour un usage industriel.

Tout changement d'usage ou d'aménagement nécessite une confirmation, par le biais d'une étude de risques sanitaires, de la compatibilité du projet avec l'état environnemental résiduel de la zone concernée, à la charge du porteur de projet.

**3-1-2 Couverture des sols**

La mise en place de bâtiments, voiries ou espaces verts ou tout autre moyen de coupure de voie de transfert, doit empêcher tout contact direct avec les sols potentiellement contaminés (ingestion et contact cutané). En cas de projet d'aménagement, au moins 30 cm de terre végétale saine ou une couche d'enrobé sur les aménagements extérieurs sont mis en place.

**3-1-3 Dispositions constructives applicables à la Zone P1 du secteur Sud** (parcelles D50, D51, D62, et D74, et partiellement D70 et D87)

En raison de la présence d'impacts résiduels en substances volatiles dans la nappe perchée, tout nouveau bâtiment doit être réalisé sur un vide sanitaire ventilé (taux de renouvellement minimal de 1,1 volume par heure), ou avec un dispositif constructif équivalent garantissant l'absence de risque pour les usagers.

3.2 Réalisation de travaux

La réalisation de travaux de terrassement doit prendre en considération le fait que les sols peuvent contenir des teneurs résiduelles en polluants (HAP et méthanol).

Dans l'hypothèse où des travaux sur site entraîneraient le déplacement de terres (réalisation de sous-sol par exemple), les terres impactées doivent être gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs doit être assurée lors de la phase de chantier.

Il est interdit de remobiliser, de solubiliser, ou de faire migrer les polluants ou matériaux présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou l'air. En particulier, en cas de travaux de forages à une profondeur supérieure au substratum de la nappe perchée situé à environ 11 m de profondeur, les techniques de forage utilisées doivent permettre d'éviter la création de chemins préférentiels d'écoulement, pouvant générer une migration verticale des polluants résiduels éventuellement contenus dans les terrains traversés.

3.3 Usage des eaux souterraines

Le creusement de puits et de forages, ainsi que l'exploitation des eaux souterraines, à l'exception des opérations nécessaires à la surveillance de la qualité des eaux souterraines, doit faire l'objet d'une demande préalable par le propriétaire ou l'exploitant à l'administration compétente.

3.4 Réseau de suivi de la qualité des eaux souterraines

Le réseau de contrôle de la qualité des eaux souterraines (nappe perchée) est constitué de 6 piézomètres (P53bis, P42bis, P8bis, P23bis, P44bis, P49bis). L'implantation de ces ouvrages est présentée en **Figure 7**.

Pendant toute la période de surveillance des eaux souterraines (a minima celle requise par l'arrêté préfectoral 2015-2182 du 24/08/2015 relatif à la réhabilitation du site SANOFI CHIMIE), chacun de ces ouvrages, ou tout nouvel ouvrage qui s'avérerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, doit être maintenu en place. En particulier, les têtes de chaque piézomètre doivent être maintenues étanches et fermées (cadenas ou dispositif équivalent).

En cas d'impossibilité de conserver les piézomètres ou en cas de destruction accidentelle, notamment lors de travaux de chantier, des ouvrages de remplacement doivent être implantés par le Maître d'Ouvrage ou le propriétaire au droit des zones précisées sur la **Figure 7**, à leurs frais, dans les règles de l'art et selon les caractéristiques techniques des ouvrages précédents.

La mise en œuvre d'un nouvel ouvrage, ainsi que le comblement d'un ouvrage existant, doivent être réalisés suivant les règles de l'art et dans le respect des normes en vigueur par des entreprises spécialisées.

3.5 Servitude d'accès

Il est accordé à SANOFI CHIMIE et/ou à ses ayant-droits un droit de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien des ouvrages de surveillance des eaux souterraines aux fins de mise en œuvre des mesures de surveillance de ces ouvrages, à la fréquence et durant la période requise par l'administration préfectorale.

En particulier, cette servitude comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance au droit du site qui s'avérerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, ainsi que de protéger, d'entretenir, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les piézomètres du réseau de suivi existant.

SANOFI CHIMIE doit prévenir le/les propriétaire(s) du secteur Sud et/ou son ou ses occupants au moins 7 jours avant la date d'accès souhaitée et définir avec lui / eux les conditions d'accès retenues.

**Article 4 – Information des tiers**

Les restrictions d'usage applicables au secteur Sud sont instituées dans les actes de cession conclus entre SANOFI CHIMIE et les acquéreurs des parcelles du site, et publiées au service de la publicité foncière compétent.
Ces restrictions d'usage et leurs conséquences doivent être portées à la connaissance de tout occupant des parcelles en cas de mise à disposition à un tiers, à titre onéreux ou gratuit, ainsi qu'à la connaissance de tous sous-acquéreurs, ayants-droit ou ayants cause en cas de mutation à titre onéreux ou gratuit.

Ces restrictions d'usage sont également transmises pour information à la Mairie de Romainville.

**Article 5 – Modalités de levée des restrictions d'usage**

Les restrictions d'usage ci-dessus ne peuvent être modifiées ou supprimées que dans les conditions prévues à l'article L. 515-12, 5e à 7e alinéa, du Code de l'environnement.

**Article 6 – Transcription**

En vertu des dispositions de l'article L. 515-10 du Code de l'Environnement, et L. 153-60 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 à la Conservation des Hypothèques.

**Article 7 – Voies et délais de recours**

La présente décision sera soumise à un contentieux de pleine juridiction. Les personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat, autres que celles chargées de la gestion permanente d'un service public, peuvent adresser leur requête à la juridiction au tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig – 93 100 Montreuil, dans le délai de deux mois qui suivent la notification du présent arrêté :

- Soit au moyen de l'application TELERECOURS à l'adresse suivante : https://telerecours.fr
- Soit en y déposant directement un recours ;

Les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, peuvent adresser leur requête selon les mêmes modalités, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision.

Le demandeur peut préalablement saisir d'un recours gracieux le préfet de la Seine-Saint-Denis ou un recours hiérarchique le ministre de la Transition écologique et solidaire. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Article 8 – Exécution**

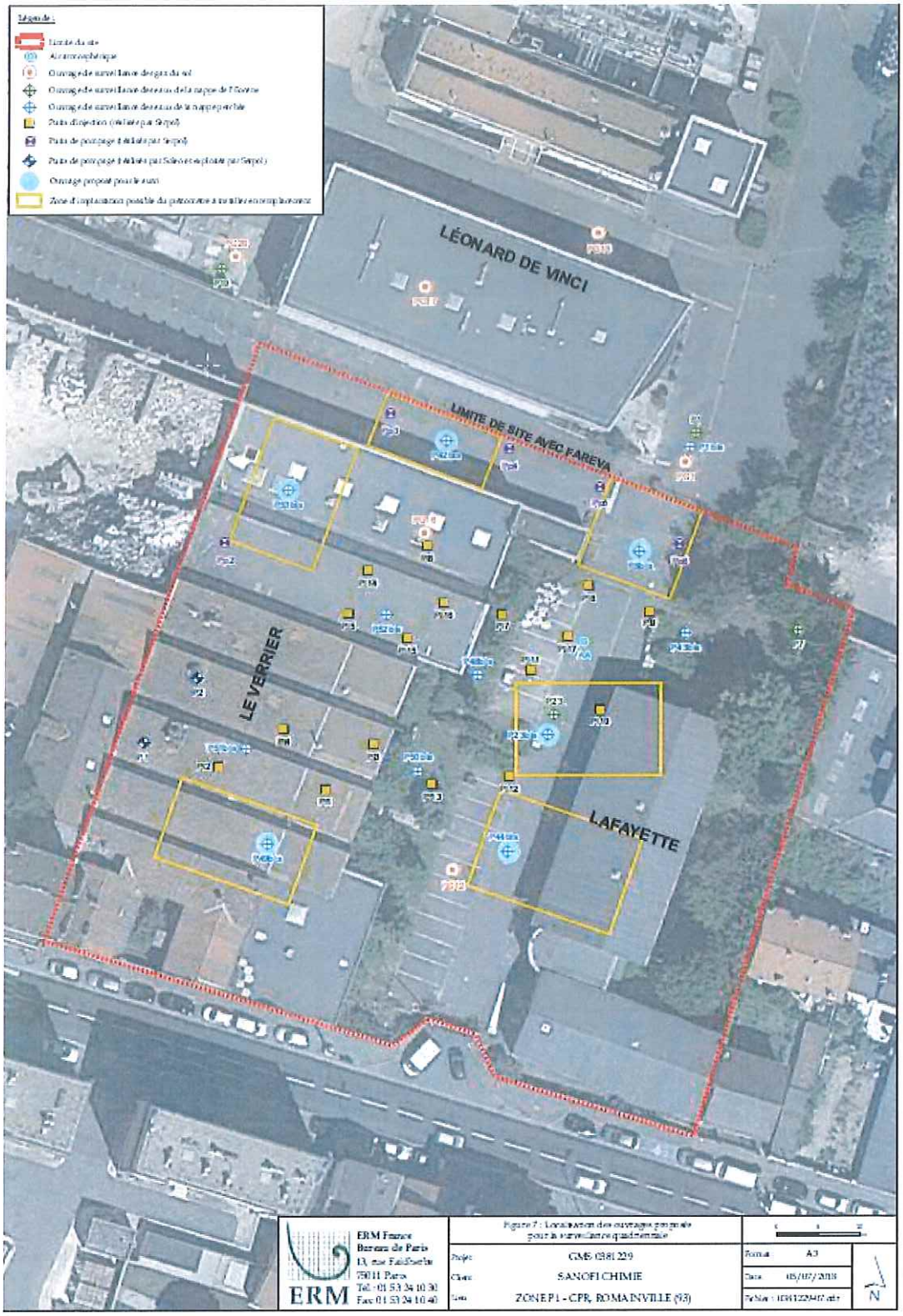
Le secrétaire général de la préfecture de Seine-Saint-Denis, le sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint et chargé de l'arrondissement chef-lieu, le maire de Romainville, le président de l'établissement public territorial Est-Ensemble, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département de Seine-Saint-Denis.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Jean-sébastien LAMONTAGNE

Annexes :
- localisation des piézomètres de suivi (Figure 7)
- 2 plans cadastraux


Légende :
Limite du site
Ancien ouvrage piézo
Ouvrage de surveillance des gaz du sol
Ouvrage de surveillance des eaux de la nappe de l'Eocène
Ouvrage de surveillance des eaux de la nappe perchée
Puits d'injection (réalisés par Sanofi)
Puits de pompage (réalisés par Sanofi)
Puits de pompage (réalisés par Solvay en exploitant par Sanofi)
Ouvrage projeté pour le suivi
Zone d'implantation possible du pompage à travailler en complémentarité
LÉONARD DE VINCI
LIMITE DE SITE AVEC FAREVA
LE VERRIER
LAFAYETTE
ERM France
Bureaux de Paris
13, rue Eudoxie
75011 Paris
Tél : 01 53 24 10 30
Fax 01 53 24 10 40
ERM
Figure 7 : Localisation des ouvrages projetés pour la surveillance quadriennale
Projet : GMS 0381229
Client : SANOFI CHIMIE
Lieu : ZONE P1 - CPR, ROMAINVILLE (93)
Format : A3
Date : 05/07/2018
N

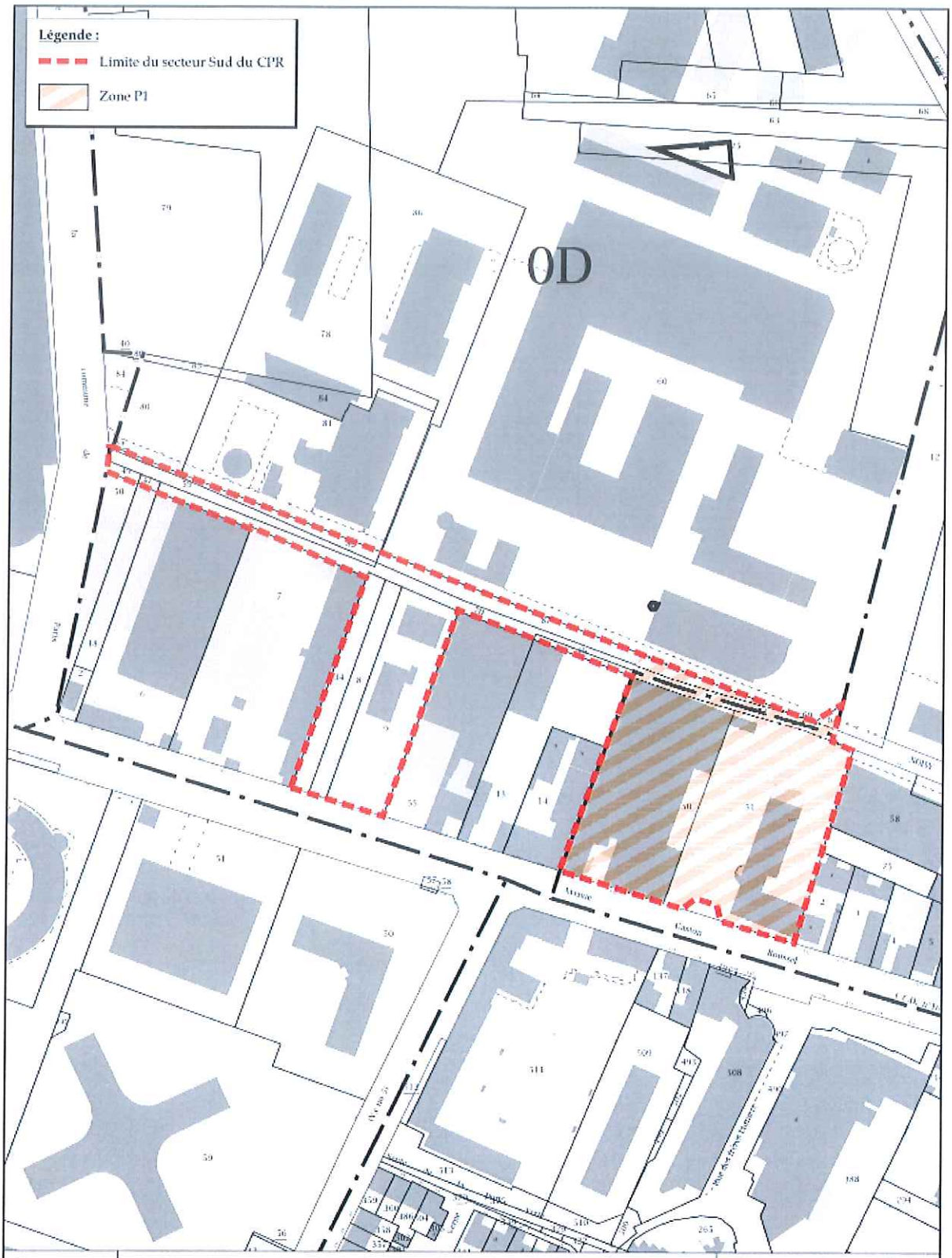


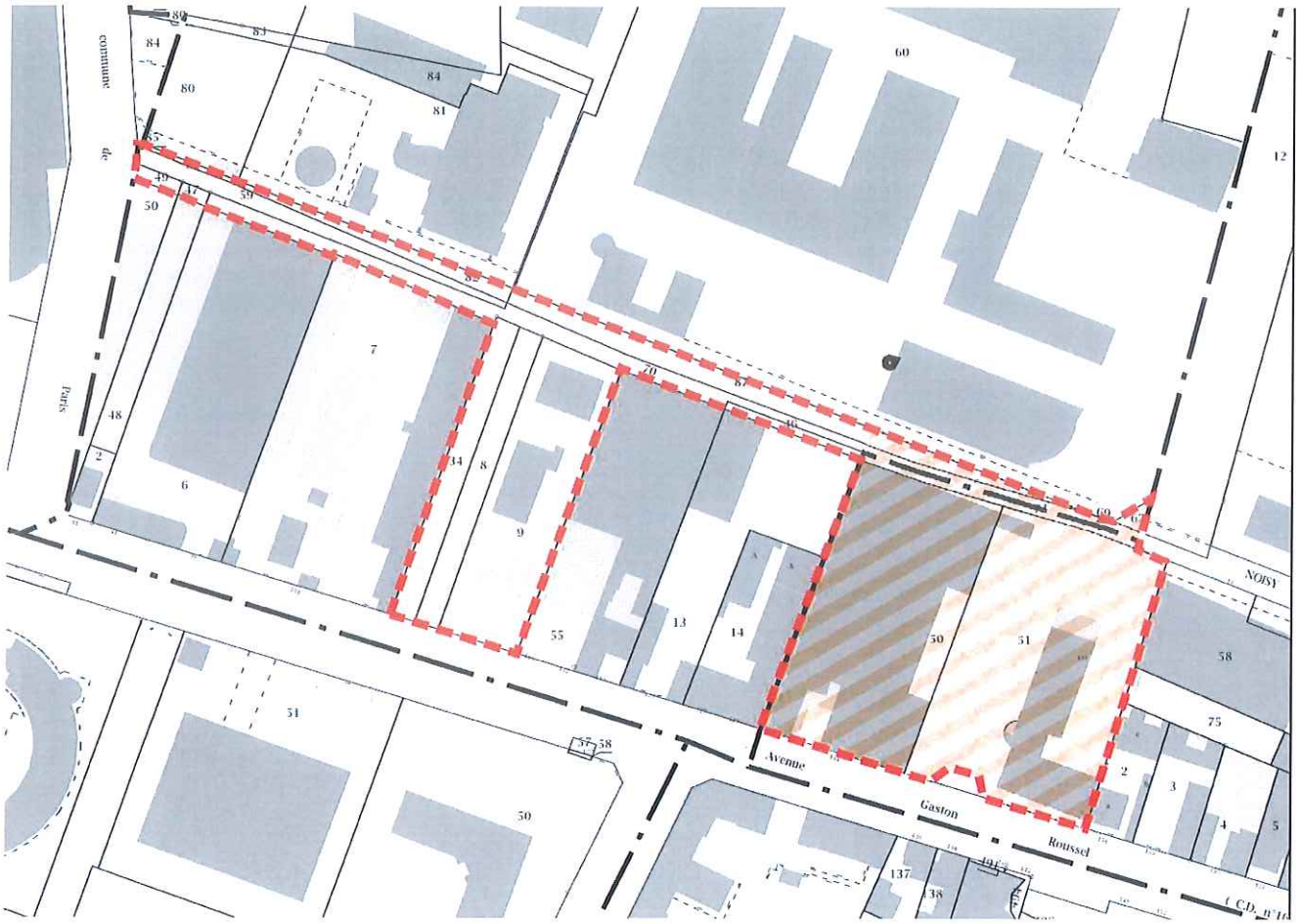

Figure 2 : Parcelles cadastrales du secteur Sud du CPR concernées par l'institution des SUP

0 50 m

| | | | |
|---|---|---|---|
| Projet : | ZONE P1 CPR - DOSSIER DE DEMANDE D'INSTITUTIONS DE SUP | Date : | 16/10/2018 |
| Client : | SANOFI CHIMIE | Fichier : | 0381229-02.cdr |
| Lieu : | ROMAINVILLE (93), FRANCE | | |

ERM

N


commune de
Paris
NOISY
Avenue
Gaston
Roussel
C.D. n°10
80
84
83
81
60
12
85
49
47
50
7
6
48
34
8
9
70
46
69
67
55
13
14
30
51
58
75
2
3
4
5
57
58
51
30
137
138

ORIGINAL

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de la transition
écologique et solidaire

Transports

**Décret du 28 JUIN 2018**
**approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget (Seine-Saint-Denis)**

NOR : TRAA1726915D

**Le Premier ministre,**

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire,

Vu le code de l'aviation civile, notamment ses articles R. 241-3 et R. 242-1 ;

Vu le code des transports, notamment ses articles L. 6350-1 à L. 6351-5 ;

Vu le procès-verbal de clôture de la conférence entre les services intéressés en date du 12 août 2016 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2017-0156 du 20 janvier 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du plan de servitudes aéronautiques (PSA) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget, dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et de Seine-et-Marne ;

Vu le dossier soumis à l'enquête, le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête en date du 27 avril 2017 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

**Décrète :**

**Article 1er**

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget annexé au présent décret est approuvé.

JON° 149 DU 30 JUIN 2018

**Article 2**

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget concerne le territoire des communes suivantes :

Ville de Paris (16ème, 17ème, 18ème et 19ème arrondissements)

Département de la Seine-et-Marne (77) :

| | |
|---|---|
| CLAYE-SOUILLY | COMPANS |
| GRESSY | MITRY-MORY |
| VILLEPARISIS | |

Département des Hauts-de-Seine (92) :

| | |
|---|---|
| ASNIERES-SUR-SEINE | BOIS-COLOMBES |
| CLICHY | COLOMBES |
| COURBEVOIE | LA GARENNE-COLOMBES |
| GENNEVILLIERS | LEVALLOIS-PERRET |
| NANTERRE | NEUILLY-SUR-SEINE |
| PUTEAUX | SURESNES |
| VILLENEUVE-LA-GARENNE | |

Département de la Seine-Saint-Denis (93) :

| | |
|---|---|
| AUBERVILLIERS | AULNAY-SOUS-BOIS |
| LE BLANC-MESNIL | BOBIGNY |
| BONDY | LE BOURGET |
| LA COURNEUVE | DRANCY |
| DUGNY | EPINAY-SUR-SEINE |
| L'ILE-SAINT-DENIS | NOISY-LE-SEC |
| PANTIN | LES PAVILLONS-SOUS-BOIS |
| PIERREFITTE-SUR-SEINE | ROMAINVILLE |
| SAINT-DENIS | SAINT-OUEN |
| SEVRAN | STAINS |
| TREMBLAY-EN-FRANCE | VILLEPINTE |
| VILLETANEUSE | |

Département du Val-d'Oise (95) :

| | |
|---|---|
| ARGENTEUIL | ARNOUVILLE |
| BEZONS | BONNEUIL-EN-FRANCE |
| BOUQUEVAL | DEUIL-LA-BARRE |
| ECOUEN | GARGES-LES-GONESSE |
| GONNESSE | GOUSSAINVILLE |
| GROSLAY | MONTMAGNY |
| ROISSY-EN-FRANCE | SAINT-BRICE-SOUS-FORET |
| SARCELLES | LE THILLAY |
| VAUDHERLAND | VILLIERS-LE-BEL |

**Article 3**

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget comprend :

- un plan d'ensemble n° PSA/STAC/ACE/LFPB/PLAN D'ENSEMBLE/25/1 à l'échelle 1/25 000 ;

- un plan de détails n° PSA/STAC/ACE/LFPB/PLAN DE DETAILS/10/1 à l'échelle 1/10 000 ;

- un plan des surfaces OFZ (seuil 07) n° PSA/STAC/ACE/LFPB/OFZ07/10/1 à l'échelle 1/10 000 ;

- un plan des surfaces OFZ (seuil 27) n° PSA/STAC/ACE/LFPB/OFZ27/10/1 à l'échelle 1/10 000 ;

- un plan des surfaces OCS n° PSA/STAC/ACE/LFPB/OCS/25/1 à l'échelle 1/25 000 ;

- un plan de cotation des adaptations n° PSA/STAC/ACE/LFPB/ADAPTATIONS/2 ;

- un plan des installations et équipements concourant à la sécurité de la navigation aérienne et du transport aérien public n° PSA/STAC/ACE/LFPB/INSTALLATIONS/10/1 à l'échelle 1/10 000 ;

- un plan des obstacles remédiables n° PSA/STAC/ACE/LFPB/OBSTACLES/10/1 à l'échelle 1/10 000 ;

- un plan de protection des voies routières n° PSA/STAC/ACE/LFPB/PROTECTION VR/10/2 à l'échelle 1/10 000 ;

- une note annexe, comprenant notamment une notice explicative, une liste indicative des obstacles dépassant les cotes limites et un état des bornes de repérage de l'axe de la piste.

## Article 4

Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget est tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituels, dans la mairie de chacune des communes mentionnées à l'article 2.

## Article 5

Le décret du 27 novembre 1969 instituant des servitudes aéronautiques pour la protection des dégagements de l'aérodrome de Paris-Le Bourget est abrogé.

**Article 6**

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire et la ministre auprès du ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire, chargée des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 28 JUIN 2018

Par le Premier ministre :

La ministre auprès du ministre d'Etat, ministre de
la transition écologique et solidaire,
chargée des transports,

Elisabeth BORNE

Le ministre d'Etat, ministre de
la transition écologique et solidaire,

Nicolas HULOT