



PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION RÉGIONALE DE
L'ENVIRONNEMENT, DE
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
DE NORMANDIE

Unité Départementale de Rouen-Dieppe

Arrêté du 26 OCT. 2018

instituant des servitudes d'utilité publique liées à la pollution des sols au droit de terrains anciennement occupés par la société HEXION (parcelles cadastrées AO 202, 213, 234 et 325) sur le territoire de la commune du Déville-lès-Rouen

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION NORMANDIE, PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME,
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

Vu le Code de l'environnement, notamment son titre 1^{er} du livre V, et notamment son article L.515-12 et R.515-31-1 à R.515-31-7 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et L.163-10 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du Président de la République en date du 16 février 2017 nommant Mme Fabienne BUCCIO préfète de la région Normandie, préfète de la Seine-Maritime ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 18-32 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à M. Yvan CORDIER, secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime ;

Vu les différents arrêtés préfectoraux et récépissé autorisant et réglementant les activités de la société BONIFACE Frères, BORDEN CHIMIE, MOMENTIVE SPECIALTY CHEMICALS et HEXION SPECIALTY CHEMICALS sur son site de Déville-lès-Rouen ;

Vu la déclaration de cessation définitive d'activité en date du 11 juillet 2012 ;

Vu le mémoire de cessation d'activités établi par la société HPC ENVIROTEC en date du 25 février 2013 ;

Vu le courrier de l'inspection des installations classées daté du 16 mars 2015 ;

Vu le rapport final et analyse des risques résiduels établi par HPC ENVIROTEC en date du 03 mars 2017 ;

Vu la proposition de restrictions d'usage pour les parcelles AO 202, 213, 234 et 325 établie par la société HPC ENVIROTEC en date du 10 octobre 2017 ;

- Vu le projet d'aménagement des parcelles A0 202, 213, 234 et 325 de la société SNC MARIGNAN RESIDENCES consistant en la construction d'un ensemble de 97 logements ;
- Vu l'analyse des risques résiduels après dépollution pour un usage sensible type habitat établie par AquaTerraSana en date du 27 mars 2017 ;
- Vu l'attestation de prise en compte de dépollution dans le cadre d'un projet de construction établie par la société DEKRA en date du 10 avril 2017 ;
- Vu la communication en date du 23 mai 2018 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique à l'exploitant ;
- Vu la communication en date du 23 mai 2018 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique au propriétaire des terrains concernés ;
- Vu la communication en date du 23 mai 2018 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique au maire et au conseil municipal de la commune de Déville-lès-Rouen ;
- Vu la réponse du propriétaire en date du 13 juin 2018 ;
- Vu la délibération du conseil municipal de Déville-lès-Rouen en date du 21 juin 2018 ;
- Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 26 juillet 2018 ;
- Vu l'avis en date du 11 septembre 2018 du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques ;
- Vu le projet d'arrêté porté à la connaissance du propriétaire le 27 septembre 2018 ;

CONSIDÉRANT

que la société HEXION a exercé sur le site concerné des activités de stockage et mélange de matières dangereuses jusqu'en 2013 ;

que les investigations et études ont mis en évidence des impacts significatifs des activités de la société HEXION et la nécessité de procéder à une dépollution de sources ponctuelles ;

que les travaux de réhabilitation réalisés sur le site permettent d'atteindre les concentrations en polluants acceptables au regard du risque sanitaire pour l'usage futur industriel et au regard des enjeux environnementaux conformément aux préconisations des circulaires du 8 février 2007 du ministère en charge de l'environnement ;

qu'après réalisation des travaux de réhabilitation, l'analyse des risques résiduels complémentaires mandatées par la société SNC MARIGNAN RESIDENCES atteste que l'état du terrain est compatible avec un usage sensible type habitat ;

que l'attestation de prise en compte de pollution dans le cadre d'un projet de construction établie par la société DEKRA confirme la compatibilité de l'état des milieux sur le site et l'usage futur prévu (usage sensible type habitat) sous réserve de la bonne application des hypothèses retenues pour réaliser les calculs de risque sanitaire et des recommandations complémentaires réalisées par HPC ENVIROTEC

qu'en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées sur des terrains pollués afin de garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement ;

que la société HEXION a remis à madame la Préfète de Seine-Maritime les pièces et documents permettant à la puissance publique la mise en place de servitudes sur les terrains du site,

que l'institution de servitudes d'utilité publique vise en particulier à garantir la non utilisation des terrains pour des usages non compatibles avec les conclusions des études réalisées et permet de garantir l'opposition au document d'urbanisme,

ARRÊTE

ARTICLE 1 - OBJET

Des servitudes d'utilité publiques sont instituées sur les parcelles ci-après du cadastre de la commune de Déville-lès-Rouen à l'intérieur du périmètre défini sur le plan en annexe 1.

Commune	Section cadastrale	Numéros de parcelles	Superficie totale
Déville-lès-Rouen	A0	202, 213, 234, 325	24 900 m ²

ARTICLE 2 – NATURE DE SERVITUDES

Les occupants du site sont informés de l'état du site et du présent arrêté pris pour en garantir l'acceptabilité sanitaire.

Les contraintes affectant le site concerné sont définies comme suit :

- Servitudes relatives à l'usage du site

Servitude n° 1 : L'utilisation de la parcelle, par quelque personne physique ou morale, publique ou privée, doit toujours être compatible avec la qualité du sous-sol d'un point de vue sanitaire. Les présentes restrictions d'usage, ainsi que tous les éléments qu'elles comportent, ne peuvent être levées que par suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires, ou par suite d'études techniques particulières, après avis des services administratifs compétents.

Servitude n° 2 : La parcelle visée par les présentes restrictions d'usage contient des pollutions résiduelles, notamment des impacts (non exhaustif) :

- dans le milieu sols (remblais notamment) en hydrocarbures C10-C40, en Éléments Traces Métalliques, en Hydrocarbures Aliphatiques Polycycliques (HAP) et en Composés Organochlorés Volatils (COHV),
- ponctuellement dans les milieux air du sol et eaux souterraines en COHV.

Des conduites de type fibrociment amianté de l'ancien réseau d'eau pluviale restent présentes localement en bordure Est de la parcelle 202 au niveau de la berge de la rivière Le Cailly.

Des déchets résiduels au sein des remblais du site sont également présents (résidus de résines sur la moitié Est de l'îlot ainsi que potentiellement d'autres types de déchets sur l'ensemble de l'îlot).

La mémoire de la nature et de la configuration des impacts résiduels en sous-sol de la parcelle devra être conservée.

Servitude n° 3 : En l'état actuel des connaissances, les parcelles visées sont placées dans un état tel qu'elles puissent accueillir un usage sensible de type habitat sous réserve de prise en compte des autres servitudes énoncées dans le présent arrêté. Tout usage plus sensible (jardins potagers, établissements sensibles type crèche, école,...) est interdite.

Servitude n° 4 : Avant la première occupation des logements, une analyse de l'air ambiant est réalisée dans chaque logement (au niveau rez-de-chaussé) afin de valider les conclusions de l'analyse des risques résiduels du 3 mars 2017 et attester de la conformité aux valeurs repères de la qualité de l'air dans les logements. Les résultats sont transmis à l'ARS pour validation avant l'occupation des logements.

- SERVITUDES LIÉES AUX MODIFICATIONS D'USAGE

Servitude n° 5 : Tout projet incluant une modification d'aménagement, ou des types d'usages différents de ceux mentionnés à la servitude n° 3, devra faire l'objet d'une étude complémentaire conforme aux dispositions réglementaires et normatives du moment, démontrant que le risque pour la santé des usagers concernés est acceptable, et devra recevoir l'accord préalable des autorités compétentes.

- Servitudes liées au sol

Servitude n° 6 : L'usage de jardins potagers et la plantation d'arbres fruitiers est interdite.

Servitude n° 7 : L'aménagement de sous-sols est interdit. Le maintien du recouvrement des sols superficiels par 30 cm de matériaux non impactés ou par un revêtement minéral doit être assuré.

Servitude n° 8 : Lors de tous travaux d'affouillement ou d'excavation de sols, la prise en compte et la mise en œuvre de mesures adéquates d'hygiène et de sécurité devront être assurées pour les travailleurs (information des travailleurs et protection par le port d'Équipements de Protection Individuelle adaptés, etc.).

Servitude n° 9 : Dans le cadre d'éventuels travaux en sous-sol, les matériaux excavés devront faire l'objet de mesures de gestion adaptées : caractérisation des matériaux avant évacuation hors site vers des filières adaptées (analyses conformes à la réglementation en vigueur) et/ou réutilisation sur site (sous réserve de justifier de leur compatibilité sanitaire avec les usages définis à la servitude n° 3). L'ensemble des éléments relatifs à cette gestion de matériaux (résultats analytiques, justificatifs des éliminations hors site, description des conditions de réutilisation sur site, etc.) devra être conservé et tenu à la disposition des autorités compétentes.

Servitude n° 10 : Dans le cadre d'éventuels travaux en sous-sol au droit de l'emplacement des blocs béton enterrés comprenant des tuyaux de descente d'eau pluviale amiantés, les opérations devront se faire conformément à la réglementation applicable en matière de travaux susceptibles de libérer des fibres d'amiante.

Servitude n° 11 : Dans le cadre de l'aménagement, il devra être mis en œuvre des dispositifs permettant de garantir l'intégrité dans le temps de l'îlot (y compris des berges) et d'éviter le contact direct avec les matériaux le constituant.

- CANALISATION D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Servitude n° 12 : Les canalisations d'eau potable circulant au droit des parcelles précitées devront être isolées du terrain en place, soit par le recours à des canalisations en acier/fonte, soit par le positionnement des canalisations dans des tranchées remplies de matériaux sains (sablons) et hors zone saturée par la nappe d'eaux souterraines afin d'éviter tout contact de celles-ci avec les sols en place.

- Servitudes liées aux eaux souterraines

Servitude n° 13 : En l'état actuel, l'utilisation des eaux souterraines est interdite au droit de la parcelle (à l'exception des pompages aux fins de géothermie). Tout projet d'utilisation des eaux souterraines devra faire l'objet d'une étude complémentaire (conforme aux dispositions réglementaires et normatives du moment) destinée à s'assurer que le risque pour la santé des nouveaux usagers concernés est acceptable et devra recevoir l'accord préalable des autorités compétentes.

- Servitudes liées aux constructions nouvelles

Servitude n° 14 : En cas de travaux impliquant la création de structures enterrées, le constructeur devra être informé de la situation de pollution résiduelle du site afin qu'il puisse prendre toute mesure pertinente au regard de l'agressivité potentielle des sols et/ou des eaux souterraines vis-à-vis des futures structures enterrées (fondations, pieux, etc.).

- Servitudes d'information

Servitude n° 15 : Si la parcelle concernée fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, etc.), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire doit informer les occupants des restrictions d'usage précitées et les obliger à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle concernée, à informer le nouvel ayant droit des restrictions d'usage dont elle est grevée et à l'obliger à les respecter en ses lieux et place. Dans le cas de rédaction d'un règlement de co-propriété, les prescriptions entrant dans son champ d'application doivent également y être reprises.

ARTICLE 3 – TRANSCRIPTIONS DES SERVITUDES

Conformément aux dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'environnement, le présent arrêté instituant les servitudes d'utilité publique est annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Déville-lès-Rouen dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – LEVÉE DES SERVITUDES

Les présentes servitudes ne peuvent être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et de la mise en œuvre de mesures adaptées pour garantir toute absence de risque pour les usages considérés, après accord préalable du Préfet de département.

Toute suppression, modification ou dérogation de servitude sur tout ou partie du site ne peut se faire qu'à la requête (au choix) :

- de l'ancien exploitant,
- d'un tiers-demandeur répondant aux définitions et conditions de l'article L. 512-21 du code de l'environnement,
- du maire de la commune d'implantation des terrains,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme,
- du propriétaire d'un terrain de l'assiette des restrictions,

ou à l'initiative du représentant de l'État dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation ou de modification ne serait pas faite par le représentant de l'État dans le département, cette demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet ou doit être modifiée.

S'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain, l'exploitant et le tiers-demandeur éventuel seront informés par le représentant de l'État dans le département du projet de suppression ou de modification des servitudes.

ARTICLE 5 – INDEMNISATION

L'institution des présentes servitudes ouvre droit, dans les conditions prévues à l'article L.515-11 du Code de l'Environnement, à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit lorsqu'elle entraîne un préjudice direct, matériel et certain.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitation de l'installation dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision instituant la servitude. À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

ARTICLE 6 – VOIES DE RECOURS

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Rouen. Le délai de recours est de 2 mois pour l'exploitant, à compter de la date du jour où la présente décision lui a été notifiée et pour les tiers à compter du jour de sa parution.

ARTICLE 7 – NOTIFICATION

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Déville-lès-Rouen, à la société HEXION, au propriétaire (société BPD Marignan), aux titulaires de droits réels ou à leurs ayants droits des parcelles concernées.

Les servitudes font l'objet d'un enregistrement à la conservation des hypothèques.

ARTICLE 8 - AFFICHAGE

En vue de l'information des tiers, un extrait dudit arrêté, énumérant les motifs qui ont fondé la décision ainsi que les prescriptions, et faisant connaître que copie dudit arrêté est déposée en mairie et peut y être consultée par tout intéressé, est affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois.

Procès verbal de ces formalités est adressé à la préfecture.

Le même extrait est affiché en permanence de façon lisible dans l'installation par les soins de l'exploitant.

Un avis est inséré aux frais de l'exploitant dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département.


Ce même avis est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-Maritime.

ARTICLE 9 – EXÉCUTION DE L'ARRÊTÉ

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de la commune de Déville-lès-Rouen, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, la directrice générale de l'agence régionale de santé de Normandie, le directeur départemental des territoires et de la mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est transmis à la directrice du service chargé de la protection civile.

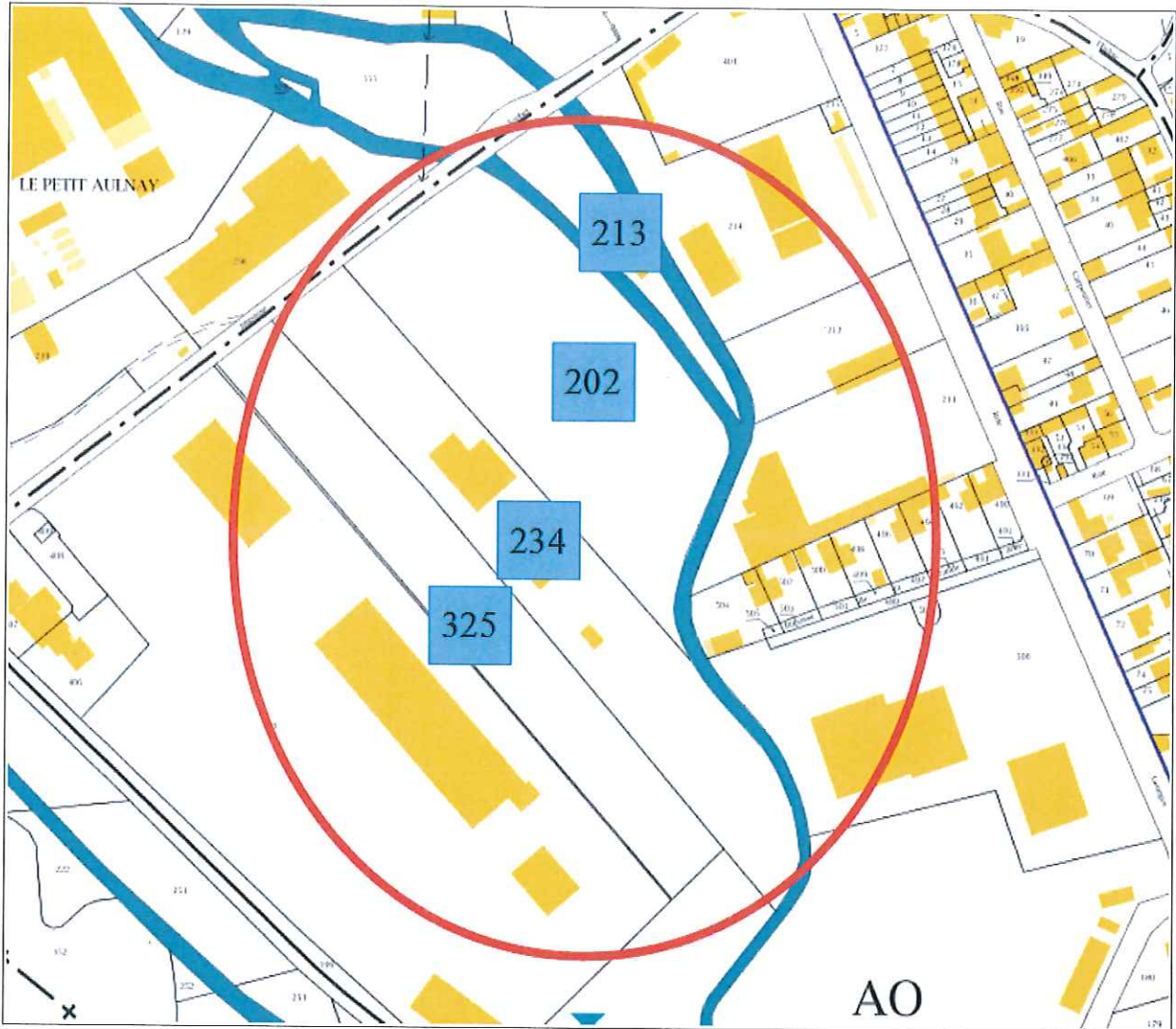
Fait à Rouen, le **26 OCT. 2018**

Pour la préfète, et par délégation,
la secrétaire générale adjointe,



Houda VERNHET

Annexe 1 : plan cadastral des parcelles



Vu pour être annexé à mon arrêté en date du : 26 OCT. 2018

Rouen, le

[Signature]
la préfète
Pour la Préfète et par délégation,
la Secrétaire Générale Adjointe

Houda VERNHET

1907

1907

1907

1907