

RANDONNAI (Orne)

**Traitement de la pollution et mise en sécurité du site
de la SFAR
AMENAGEMENT DU CENTRE BOURG**

Etudes pré opérationnelles
Première phase opérationnelle
(Pièce CT)



CABINET Jean - Yves et Jean - Cedric LANDRY
Conseils, Etudes, Réalisations Techniques en Aménagement Urbain
SCP de GEOMETRES -EXPERTS Tél : 02 - 31 - 95 - 10 - 00 CAPITAL : 200 000 Euros
12 rue du Général Leclerc-BP 21 Fax : 02 - 31 - 95 - 04 - 05 OGE 99002 - NAF 742B
14 550 BLAINVILLE SUR ORNE (CAEN) Cabinet.Landry@wanadoo.fr RCS CAEN 422 421 123



SOMMAIRE

1/	OBJECTIFS DE LA PREMIERE PHASE OPERATIONNELLE	3
2/	ACTIONS A MENER	4
3/	MAÎTRISES D'OUVRAGE	5
4/	EVALUATION DÉTAILLÉE DES RISQUES	6
5/	DOSSIER DE LOI SUR L'EAU ET SCHÉMA DIRECTEUR.....	7
6/	MAITRISE DE L'ASPECT ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE L'OPERATION	9
7/	TRAVAUX DE MISE A NIVEAU DU SITE	10
8/	PROGRAMME DES INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES AUX PREMIÈRES OPPORTUNITÉS.....	11
9/	DOSSIER DE LOTISSEMENT AVEC DÉCOUPAGE À LA DEMANDE.....	12
10/	ENGAGEMENTS FINANCIERS	13
11/	DOCUMENTS DE REFERENCE.....	15

PIECES ANNEXEES

- Plan d'ensemble
- Schéma de la première phase opérationnelle



1/ OBJECTIFS DE LA PREMIERE PHASE OPERATIONNELLE

La première phase opérationnelle est la conclusion d'une démarche engagée par la Commune de RANDONNAI et la Communauté de Communes du Haut Perche depuis de nombreuses années au travers :

- d'une réflexion sur le devenir de RANDONNAI dans le cadre de la révision du P.O.S.
- d'une étude pour la redynamisation de l'appareil commercial
- et des études pré opérationnelles du centre bourg

Les potentiels du site permettent un programme ambitieux ; aménagement durable qui sera réalisé sur le long terme par tranches successives et qui permettra de mettre en œuvre des équipements :

- pour la Commune
- pour la Communauté de Communes du Haut Perche

Dans l'immédiat, il convient de programmer :

- les études et démarches administratives pour valider les principes de l'opération,
- la mise à niveau du site (pollution, mise en sécurité et préverdissement),
- la définition des caractéristiques architecturales et paysagères du futur centre bourg,
- la mise en œuvre des infrastructures minimum permettant d'accueillir les premières opportunités (supérette, services, ...) ; programme qui peut lui-même être réalisé en deux ou plusieurs tranches.



2/ ACTIONS A MENER

2/1. ETUDES ET DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

- Choix d'un bureau d'étude pour validation des dispositions prises pour dépolluer par la mise en œuvre d'une "d'Evaluation Détaillée des Risques" prenant en compte le confinement sur place des éléments pollués
- Choix d'un bureau d'étude pour l'étude et la rédaction d'un dossier au regard de la loi sur l'eau sur l'ensemble du site et d'un schéma directeur d'assainissement pluvial
- Diagnostic archéologique
- Choix d'un concepteur pour la définition et la maîtrise de l'aspect architectural et paysagé du futur centre bourg
- Choix d'un maître d'œuvre pour :
 - la mise à niveau du site de la SFAR (dépollution, paysagement et mise en sécurité)
 - la réalisation par tranches des premières infrastructures nécessaires aux premières opportunités
- Mise en œuvre des demandes administratives autorisant la réalisation des premiers aménagements et en premier la demande d'autorisation de lotir pour la création de terrains à bâtir avec découpage à la demande.

2/2. DÉFINITION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

- pour les études
- pour les travaux

et ce en fonction de la répartition des compétences entre Commune et Communauté de Communes.

2/3. RECHERCHE DES CO-FINANCEMENTS

- Mise au point des dossiers de subvention par la Commune



3/ MAÎTRISES D'OUVRAGE

3/1. COMPÉTENCES

La Communauté de Communes du Haut Perche a compétence en matière de voirie et d'assainissement pluvial.

Elle n'a pas compétence en matière :

- de réseau d'adduction d'eau potable
- de réseau d'éclairage public
- de réseau d'eau usée

3/2. MAÎTRISE D'OUVRAGE

3/2.1. MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNE DE RANDONNAI

La maîtrise d'ouvrage de la mise à niveau du site; dépollution, pré verdissement et mise en sécurité sera assumée par la Commune de RANDONNAI en tant que propriétaire des terrains.

Elle engagera également :

- le dossier "d'Evaluation Détaillée des Risques" (EDR)
- la définition et la maîtrise de l'aspect architectural et paysagé du futur centre bourg
- le lotissement avec découpage à la demande permettant la vente de terrains à bâtir.

3/2.2. MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La Communauté de Communes du HAUT PERCHE assurera la maîtrise d'ouvrage des infrastructures primaires

- voirie
- assainissement pluvial



4/ EVALUATION DETAILLEE DES RISQUES

La validation des propositions faites au présent dossier "Etude pré-opérationnelle pour l'aménagement du centre bourg de RANDONNAI" passe au niveau de la pollution par un dossier "d'Evaluation Détaillée des Risques" (EDR).

Pour le présent dossier, les dispositions à valider sont :

- les principes de confinement sur le site proposés dans le cadre des Etudes pré-opérationnelles,
- le principe de pré verdissement de l'ensemble du site.

Ce dossier comprend normalement les études suivantes (ainsi que cela est indiqué par le bureau d'études GINGER ENVIRONNEMENT, qui est déjà intervenu sur le site) :

- *Etude Détaillée des Risques permettant d'évaluer l'impact et d'appréhender les risques de la pollution du site sur le milieu naturel et le projet,*
- *Détermination des actions à mettre en œuvre pour la réalisation du projet.*

L'évaluation des risques sera conduite en trois étapes :

- *Diagnostic approfondi, afin de définir au plus juste l'extension des pollutions*
 - *de la qualité des sols,*
 - *du sous-sol*
 - *et des eaux souterraines*
- *Evaluation sanitaire des risques sur la santé humaine avec un niveau d'approche du type 1^{er} niveau tel que défini dans le guide INERIS,*
- *Proposition de scenarii de réhabilitation et détermination des seuils de dépollution à atteindre sur la base des résultats de l'évaluation des risques sanitaires. Les critères de choix des technologies seront basés sur les rendements prévisibles de dépollution, les coûts, les contraintes liées au contexte environnemental et les caractéristiques techniques et constructives des logements projets.*

Une étude de ce type s'évalue entre 10 000 et 20 000 Euros HT, selon la complexité ; étant précisé que dans le cadre des pré-études, une partie des investigations ont déjà été réalisées par le bureau d'études GINGER ENVIRONNEMENT et que le scénario de réhabilitation figure au présent dossier.

Le dossier "d'Evaluation Détaillée des Risques" doit être adressé en Sous-Préfecture. Un délai de deux à trois mois est nécessaire pour son instruction. Il lui est répondu :

- soit un courrier le validant ou faisant des observations mineures,
- soit un arrêté préfectoral prescrivant des dispositions précises.



5/ DOSSIER DE LOI SUR L'EAU ET SCHEMA DIRECTEUR

5/1. POLLUTION ET PLUVIAL

En ce qui concerne la loi sur l'eau, le dossier "Evaluation Détaillée des Risques" ne prend en compte que les conséquences sur l'humain et non pas sur l'environnement. Il convient donc de faire une étude environnementale complémentaire qui étudiera les risques de pollution des eaux de ruissellement par les produits découverts sur le site de la SFAR.

Cependant, il peut être affirmé que compte tenu du confinement de chacun des espaces du site de la SFAR, les eaux de ruissellement des voiries ne seront pas en contact avec le sous-sol et seront donc conduites théoriquement au réseau public de la commune sans risque.

5/2. GESTION DE L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Les programmes permettant de réaliser l'aménagement global seront susceptibles d'être réalisés par tranches et engagés suivant un calendrier évolutif.

Ce type de développement aura pour effet de modifier l'écoulement des eaux pluviales et nécessitera de programmer la gestion de l'assainissement de la zone.

Pour cela il est proposé de fixer les orientations générales et les principes de l'assainissement en mettant en place un schéma directeur d'assainissement pluvial pour l'ensemble de la zone en devenir. Ce document permettra, en fonction des programmations de travaux, de gérer les conditions de rejet sur l'ensemble du projet global.

5/3. PROCÉDURE AU REGARD DE LA LOI SUR L'EAU

En fonction du périmètre retenu pour la première phase opérationnelle, il est probable que la superficie du projet nécessite une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

D'autre part, en fonction des possibilités de régulation dans l'emprise de l'opération le réseau existant pourra être utilisé, sinon, un rejet direct dans le milieu naturel devra être envisagé. Dans ce cas il est probable que le rejet soit soumis à autorisation.

Enfin, suivant les opérateurs retenus pour chacune des tranches de l'opération globale, il est probable que la totalité du périmètre soit prise en considération pour l'appréciation des seuils au regard de la loi sur l'eau.



5/4. INTÉGRATION DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT ET DE LA PROCÉDURE AU REGARD DE LA LOI SUR L'EAU

Une démarche innovante permet d'anticiper les conditions d'urbanisation en faisant valider le projet global et le schéma directeur d'assainissement pluvial par une procédure au regard de la loi sur l'eau.

La procédure aura pour objectif de viser, dans le cadre de la loi sur l'eau, les règles du dispositif d'assainissement pluvial mises en œuvre pour le projet global et les projets d'assainissement retenus dans le cadre de la programmation.

A ce titre, les opérateurs dont les projets sont conformes aux règles du schéma directeur intégré dans la demande n'auront pas à déposer de dossier au titre de la loi sur l'eau.

Si un aménagement sort du cadre défini au dossier de la présente demande d'autorisation, il sera susceptible d'être soumis à la police de l'eau.

En cas de modification mineure, la Commune pourra solliciter un arrêté complémentaire.

En cas de modification notoire, une nouvelle autorisation devra être sollicitée.

Il sera nécessaire, au préalable, de solliciter la police de l'eau afin d'anticiper le montage de ce type de dossier.

D'autre part, pour être opposable, le schéma directeur d'assainissement devra, après validation, être repris dans le Plan d'Occupation des Sols ou le Plan Local d'Urbanisme.

5/5. ENGAGEMENT FINANCIER

Selon la nature du dossier l'engagement financier varie entre 5 000 et 15 000 Euros HT.

MAÎTRISE DE L'AMÉNAGEMENT



7/ TRAVAUX DE MISE A NIVEAU DU SITE

7/1. OBJECTIFS

La mise à niveau du site a pour but de le rendre sûr et esthétique, et donc attractif tant pour les co-financeurs que pour les acteurs qui vont vouloir s'y implanter.

7/2. MISE À NIVEAU

Les travaux de mise à niveau du site comprennent :

- nettoyage du site et évacuation à la décharge des matériaux non pollués :
 - gravats
 - dalles de fonte
 - déblais
 - ...
- préparation des zones de confinement,
- terrassements généraux pour la mise en forme des plates-formes,
- reprise des dalles de béton,
- confinement des matériaux pollués déplacés,
- confinement des matériaux non déplacés,
- comblement de la dalle principale,
- mise en place des garde-corps.

Ces prestations ont été évaluées sur la base de 150 000 Euros HT.

Elles doivent être validées par l'évaluation détaillée des risques.

7/3. PRÉVERDISSEMENT

Le préverdissement comprend :

- l'apport de terre végétale,
- l'engazonnement des espaces,
- la plantation d'arbres de haute tige et de masses arbustives.

Ces travaux sont évalués sur la base de 40 000 Euros HT.



8/ PROGRAMME DES INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES AUX PREMIÈRES OPPORTUNITÉS

Les premières opportunités d'implantation dans le site de la SFAR se localisent au Nord-Est de celui-ci, conformément au schéma joint.

Après, pour la mise à niveau du site (confinement des pollutions et préverdissement), différentes infrastructures seront mises en œuvre de façon à être prêts à accueillir toute opportunités.

Il s'agit :

- de la jonction avec la Rue du Centre (voie D),
- de la réalisation de réseaux primaires pour anticiper l'alimentation et l'assainissement des différents bâtiments,
- de la remise en état des voies existantes (voies A et C),
- du réaménagement du parc de stationnement situé à l'Ouest du bâtiment déjà réhabilité (Il s'agit de restructurer une partie du parking déjà existant et de le prolonger au Nord),
- de la mise en œuvre des accès piétons aux dalles (escalier, rampe handicapés),
- de la réfection des murs périphériques des dalles.

Ces travaux sont évalués globalement à 330 000 Euros HT.

Ils pourront être réalisés en deux ou trois tranches en fonction des nouvelles implantations et des capacités de financement de la Commune.



9/ DOSSIER DE LOTISSEMENT AVEC DECOUPAGE A LA DEMANDE

Au regard de l'article R315-54 du Code de l'Urbanisme, le découpage de l'opération en plusieurs terrains à bâtir nécessitera l'obtention d'un permis de lotir.

Il est proposé que soit mis en œuvre le principe du découpage à la demande. En effet, il n'est pas possible de préjuger de la taille des parcelles demandées par les acquéreurs, ni de l'évolution de l'opération.

Les voiries réalisées (en deux ou trois tranches) dans le cadre des infrastructures primaires découperont trois "macrolots" qui seront eux-mêmes découpés au fur et à mesure de l'évolution de l'opération.

Cette prestation s'évalue entre 5 000 et 7 000 Euros HT.



10/ ENGAGEMENTS FINANCIERS

10/1. DÉTERMINATION DES COÛTS

A ce stade de l'étude et compte tenu de la complexité des travaux à mettre en œuvre, il est impossible de fournir des estimations fiables pour les engagements financiers.

Néanmoins, les masses financières ont été évaluées de façon à déterminer des premiers budgets. Les montants retenus sont les valeurs hautes des fourchettes.

10/2. BUDGET ETUDES

	ÉVALUATIONS	
	Euros HT	Euros TTC
Evaluation détaillée des risques	20 000	23 920
Dossier Loi sur l'eau et schéma directeur d'assainissement	15 000	17 940
Définition des caractéristiques architecturales et paysagères	6 000	7 176
Autorisations au regard du droit des sols	7 000	8 372
TOTAL	48 000	57 408



10/3. BUDGET TRAITEMENT DE LA POLLUTION ET PRÉVERDISSEMENT DU SITE

Ces engagements financiers sont déduits de l'estimation sommaire de l'ensemble de l'opération.

Le poste « Maîtrise d'œuvre, divers et imprévus 20% » comprend les honoraires de la maîtrise d'œuvre, de la SPS, de l'OPC, les assurances et des imprévus.

	ÉVALUATIONS DES TRAVAUX	
	Euros HT	Euros TTC
TRAVAUX		
Traitement de la pollution et mise en sécurité du site	150 000	179 400
Pré verdissement	40 000	47 900
Total des travaux	190 000	227 300
Maîtrise d'œuvre, divers et imprévus 20%	38 000	45 500
TOTAL	228 000	272 800

10/4. BUDGET DES TRAVAUX INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES AUX PREMIÈRES OPPORTUNITÉS

Les engagements financiers de cette première phase opérationnelle sont déduits de l'estimation sommaire de l'ensemble de l'opération.

	ÉVALUATIONS DES TRAVAUX	
	Euros HT	Euros TTC
TRAVAUX		
Voie de jonction avec la Rue du Centre	60 000	71 760
Anticipation des réseaux primaires	70 000	83 720
Remise en état partielle des voies existantes	100 000	119 600
Aménagement partiel du centre bourg	100 000	119 600
Total des travaux	330 000	394 680
Maîtrise d'œuvre, divers et imprévus 20%	66 000	78 936
TOTAL	396 000	473 616

10/5. RÉCAPITULATIF

	Euros HT	Euros TTC
Etudes	48 000	57 408
Mise à niveau	228 000	272 688
Infrastructures primaires	396 000	473 616
TOTAL	672 000	803 712



11/ DOCUMENTS DE REFERENCE

- Plan d'ensemble
- Schéma de la première phase opérationnelle





