

MAIRIE DE RANDONNAI

Ancienne fonderie SFAR
à RANDONNAI (61)

**Dossier d'instauration des servitudes d'utilité
publique pour les parcelles 808, 824, 831, 834 et
904 secteur OB**

Procédure simplifiée: article 114 de la loi n° 2009-526 du
12 mai 2009

MARIE DE RANDONNAI**Site de l'ancienne fonderie des Ardennes à RANDONNAI (61)****Dossier d'instauration des servitudes d'utilité publique pour les parcelles 808, 824, 831, 834 et 904 secteur OB**

Procédure simplifiée: article 114 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	02/04/2010		H. HOGIE		J. VILLEMAGNE		F. LORET	
		a						
		b						
		c						
		d						

Numéro de rapport :	RRn00266
Numéro d'affaire :	A20025
N° de contrat :	CRnZ100330
Domaine technique :	SP14
Mots clés du thésaurus :	Réglementation - Servitude

BURGEAP

24, rue des Pâtis

76140 LE PETIT QUEVILLY

Téléphone : 33(0)2.32.81.45.11

Télécopie : 33(0)2.32.10.37.33

e-mail : rouen@burgeap.fr

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Page : 2/18

SOMMAIRE

1	Résumé non technique	5
2	Notice de présentation	7
2.1	Parcelles concernées et identité du propriétaire	7
2.2	Identité du demandeur	7
2.3	Vente du terrain	7
3	Rappel du cadre réglementaire	8
3.1	Loi 2003-699 du 30 juillet 2003	8
3.2	Simplification de la procédure d'institution des servitudes d'utilité publique : article 114 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009	9
4	Cadre technique en support à la demande de servitudes	10
4.1	Situation du site et de son voisinage	10
4.2	Contexte géologique	10
4.3	Contexte hydrogéologique et hydrologique	10
4.4	Historique et synthèse des études environnementales réalisées	11
4.4.1	Etat du sol et du sous-sol	12
4.4.2	Qualité des eaux souterraines	12
4.4.3	Plans de gestion et analyses des risques sanitaires résiduels (ARR)	13
5	Plan d'occupation des sols (POS) de la ville de RANDONNAI	14
5.1	Plan d'Occupation des Sols	14
5.2	Plan local d'urbanisme	14
5.3	Servitudes existantes	14
6	Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	15
6.1	Stratégie retenue pour la mise en œuvre des servitudes	15
6.2	Contenu des servitudes	15
6.3	Servitudes d'utilité publique relatives aux usages des sols	16
6.4	Servitudes d'utilité publique relatives aux usages du sous-sol	16
6.5	Servitudes d'utilité publique relatives aux usages des eaux souterraines	17
6.6	Suppression ou modification des servitudes	17
6.7	Moyens mis en œuvre pour pérenniser les servitudes et contrôler leur respect	17
	FIGURES	18
	ANNEXES	19

FIGURES		Version
Figure n°1	Localisation géographique du site	
Figure n°2	Plan de zonage de Randonnai	
Figure n°3	Extrait du plan cadastral	
Figure n°4	Délimitation des Servitudes d'Utilité Publique	
Figure n°5	Plan de zonage du site	
Figure n°6	Plan de récolement des travaux de dépollution de la zone 1	
Figure n°7	Localisation des sables de fonderie confinés	

ANNEXES	
- Annexe 1 - Rappel du cadre réglementaire	20
- Annexe 2 - Résultats de l'ARR de BURGEAP (analyse des risques résiduels) de mars 2010	23
- Annexe 3 - Dispositions applicables à la zone 1NAa (Extrait du POS)	24

1 Résumé non technique

L'Etablissement Public Foncier de Normandie et la Mairie de RANDONNAI, Maîtres d'ouvrages, se sont associés pour réaliser la réhabilitation du site de l'ancienne fonderie SFAR de RANDONNAI (61).

La **figure 1** présente la localisation géographique du site.

Dans le cadre du projet de reconversion, des servitudes d'utilité publique (SUP) doivent être instaurées pour les parcelles concernées.

Les SUP s'appliqueront à certaines parcelles occupées par l'ancienne fonderie, soit les parcelles 808, 824, 831, 834 et 904 secteur OB. Les terrains sont inscrits au Plan d'Occupation des Sols de la ville de Randonnai en zone 1NAa (voir plan de zonage de la commune en **figure 2**).

L'instauration des SUP, telle que définie par les articles L.515-8 à L.515-12 du code de l'environnement (introduits par la loi 2003-699 du 30 juillet 2003) se déroulera selon la procédure simplifiée : article 114 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, sans enquête publique.

Les servitudes d'utilité publique, objet du présent dossier sont présentées dans le tableau ci-après.

Trois types de servitudes d'utilité publique sont instaurées :

- servitude de restriction d'usages des sols ;
- servitude de restriction d'usages du sous-sol ;
- servitude de restriction d'usages des eaux souterraines.

<p>Servitudes d'utilité publique relatives aux usages des sols Parcelles 808, 824, 831, 834 et 904 section OB</p>	<p>Servitudes d'utilité publique relatives aux usages du sous-sol Parcelles 808, 824, 831, 834 et 904 section OB</p>	<p>Servitudes d'utilité publique relatives aux usages des eaux souterraines Parcelles 808, 824, 831, 834 et 904 section OB</p>
<p>Usages autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les usages d'habitations, commerciaux ou artisanaux, les équipements publics et privés ; • Les espaces verts sont autorisés (sans arbres fruitiers ou plantes comestibles), sous réserve des prescriptions relatives aux usages du sous-sol. <p>Usages interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les usages industriels, agro-industriels et logistiques ; • Les établissements ICPE ; • Les carrières ; • Les dépôts de déchets ; • Les terrains de camping, de caravaning et l'aménagement d'aires de stationnement des gens du voyage. <p>D'une manière générale, tout changement d'usage autre que ceux autorisés dans les servitudes nécessitera la prise en compte et la réalisation d'une étude des risques sanitaires.</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements ou exhaussements de toutes sortes, sauf dans les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général et à l'exception de ceux nécessaires à la viabilisation et à la réalisation des constructions et aménagements autorisés et à la réalisation des sondages géotechniques ; • Les cultures de type potager ; • La plantation d'arbres fruitiers ; • Les puits et forages autres que ceux destinés à des contrôles de la qualité des eaux. <p>Prescriptions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la construction de bâtiments et des voiries, les terres de surface impactées devront être excavées préalablement sur une épaisseur comprise entre 0 et 1 m hormis au droit de la zone de dépollution de la zone 1 ; • Quels que soient les aménagements envisagés, les terrains devront être recouverts : <ul style="list-style-type: none"> ➢ par un revêtement de surface imperméable (en cas de travaux sur les réseaux ou les voiries, les déblais devront être envoyés en filières adaptées et la réfection de la couverture de surface devra être réalisée) ; ou ➢ par une couverture de terres saines d'au moins 30 cm. Les terres saines devront être isolées des terres sous-jacentes par un grillage avertisseur. En cas de détérioration de cet aménagement de signalisation, le propriétaire du site ou l'ayant droit devra le réhabiliter. • Lors d'affouillement ou d'exhaussement, les terres extraites devront être : <ul style="list-style-type: none"> ➢ soit remises en place ; ➢ soit éliminées hors site : des échantillons représentatifs devront être constitués à fins d'analyse pour s'assurer de leur destination dans les filières autorisées adéquates. • Les canalisations d'approvisionnement en eau devront être en métal ou, si elles sont en PEHD, placées au dans une tranchée de 1 m² de terres saines. 	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les usages des eaux souterraines autres que ceux destinés à des contrôles de la qualité des eaux <p>Prescriptions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de travaux souterrains, les eaux de nappe pompées devront faire l'objet d'un contrôle et d'un traitement éventuel avant leur rejet vers le milieu naturel ou le réseau d'assainissement public.

2 Notice de présentation

2.1 Parcelles concernées et identité du propriétaire

Le présent projet d'instauration de servitude d'utilité publique concerne les parcelles présentées dans le tableau ci-après.

SECTION	NUMERO	ADRESSE	SUPERFICIE
OB	808	La Beugeardière	367 m ²
OB	824	Route de Sainte Anne	85 m ²
OB	831	Route de Sainte Anne	8 697 m ²
OB	834	18 Route de Sainte Anne	5 135 m ²
OB	904	Route de Sainte Anne	8 m ²
			14 292 m²

La **figure 3** présente un extrait du plan cadastral du site tandis que la délimitation des servitudes est présentée en **figure 4**.

Le propriétaire des terrains est la commune de Randonnai et la communauté de communes.

2.2 Identité du demandeur

La demande de servitudes d'utilité publique est présentée par la mairie de Randonnai.

L'adresse de la mairie de Randonnai est la suivante :

Rue de la mairie – 61190 RANDONNAI

La mairie de Randonnai est représentée par Monsieur PILFERT, agissant en qualité de Maire de la commune.

2.3 Vente du terrain

La commune de Randonnai doit vendre une partie de son terrain (zone 1 en **figure 5**) à Orne Habitat (Office Public de l'Habitat de l'Orne) dont le siège est situé à ALENCON (Orne).

Les autres zones (voir plan de zonage du site en **figure 5**) du terrain seront également accessibles à la vente.

3 Rappel du cadre réglementaire

3.1 Loi 2003-699 du 30 juillet 2003

Le détail du cadre réglementaire est en **annexe 1**.

La procédure permettant la mise en place des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) est détaillée dans les articles 515-8 à 515-12 du code de l'environnement introduit par la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 (anciens articles 24-1 à 24-8 du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Les servitudes sont l'instrument privilégié permettant de s'assurer dans le temps de la compatibilité entre l'usage du site et son état actuel.

Le projet définissant les servitudes et le périmètre de celles-ci est ensuite soumis à l'avis du maire et des conseils municipaux de la commune sur laquelle s'étend le périmètre et à une enquête publique.

A l'issue de l'enquête et, le cas échéant, après consultation des administrations intéressées, l'Inspection des Installations Classées établit un rapport et donne ses conclusions sur le projet. Ces documents sont soumis au Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques pour avis avant que le préfet ne fixe, par arrêt préfectoral, le contenu des servitudes d'utilité publique.

Dès réception de la notification préfectorale par le maire de la commune, ces servitudes sont reportées au :

- **Plan Local d'Urbanisme**, en vertu de l'article L515-10 du Code de l'environnement, dans les conditions prévues par l'article L126-1 du Code de l'urbanisme,
- **Registre de la conservation des hypothèques**, en vertu de l'article 36-2 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Ce dossier présente un projet de prescriptions particulières en vue de l'instauration de servitudes d'utilité publique. Ces prescriptions prennent en compte la situation et l'état des terrains concernés ainsi que les risques sanitaires résiduels après réhabilitation.

La rédaction du présent dossier s'appuie sur les recommandations du guide du Ministère en charge de l'Environnement (ancien Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire : "*Guide pour la mise en œuvre des servitudes applicables aux sites et sols pollués*").

La levée des servitudes est possible mais nécessite un nouveau dossier et un arrêté préfectoral suite à une enquête publique.

3.2 Simplification de la procédure d'institution des servitudes d'utilité publique : article 114 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009

Par cet article, l'objet des servitudes est étendu en prévoyant que celles-ci peuvent également comporter la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières.

En second lieu, l'article 114 allège la procédure d'institution de telles servitudes qui, jusqu'à présent, nécessitait systématiquement l'organisation préalable d'une enquête publique.

Désormais, le préfet a la possibilité de substituer la consultation écrite des propriétaires des terrains à la procédure d'enquête publique si les deux conditions ci-après sont réunies :

- D'une part, il faut que la servitude envisagée porte sur un terrain pollué par l'exploitation d'une installation classée ou constituant l'emprise d'un site de stockage de déchets (à l'exclusion des autres catégories de terrains sur lesquels des servitudes peuvent être instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement) et ne concerne que ces seuls terrains (les servitudes élargies à des terrains périphériques ne pourront être instituées qu'après enquête publique).
- D'autre part, la substitution ne peut être opérée que lorsque le petit nombre de propriétaires ou le caractère limité des surfaces intéressées le justifiera.

L'EPFN et BURGEAP ont interrogé la DREAL qui a confirmé que la procédure simplifiée peut-être appliquée au site en question.

4 Cadre technique en support à la demande de servitudes

4.1 Situation du site et de son voisinage

Le site est délimité par :

- au nord : des maisons d'habitations individuelles avec jardins,
- à l'est : des bâtiments de la ZA,
- au sud : des bâtiments de la ZA,
- à l'ouest : la route de Saint Anne et au-delà des maisons d'habitations individuelles avec jardins.

La localisation du site est présentée sur la **figure 1**.

Le plan de zonage de la commune de Randonnai est présenté en **figure 2** et le découpage parcellaire sur la **figure 3**.

4.2 Contexte géologique

La série géologique rencontrée au droit du site sous les remblais est la suivante :

- limons à silex recouvrant les plateaux crayeux de la zone d'étude, leur épaisseur est comprise entre 0,2 et 2 m. Cette couche est constituée de limons silto-argileux brun à silex géoliffractés. Les limons à silex masquent souvent des limons ocres ou des limons très argileux plus anciens ;
- formation résiduelle à silex, constituée d'argile silteuse ou sableuse, ocre-rouge, grise, verte, en couverture épaisse de 4 à 10 m ;
- sables du Perche : il s'agit de sables siliceux hétérométriques, blancs à ocres dont l'épaisseur peut atteindre 30 m. Cette formation constitue le principal réservoir d'eau souterraine de la région.

On peut également noter la présence d'une faille traversant la commune de Randonnai au droit du site. Cette faille est orientée nord-ouest sud-est.

4.3 Contexte hydrogéologique et hydrologique

Le site est localisé en rive droite de l'Avre, qui s'écoule à 300 m au nord du site. D'après la Base de Données sur le Référentiel Hydrogéologique Français (BD RHF), elle appartient au système hydrogéologique « 036b1, la plaine de Saint André et Thimerais, entre l'Avre et l'Eure ». Ce système est constitué par la craie du Turonien.

D'un point de vue géologique, le site présente localement des remblais sur une épaisseur variable (comprise entre 0 et 3 mètres), puis l'argile à silex sur une épaisseur d'environ 7 mètres. Les sables du Perche constituent le premier aquifère exploité dans la région. Ils renferment une nappe captive à semi-captive dont le toit au droit du site se situe vers 12 m de profondeur. La nappe des sables de Perche s'écoulerait vers la rivière l'Avre, soit dans une direction nord nord-ouest.

Il existait deux puits de la SFAR sur le site exploités pour l'alimentation en eau industrielle, qui ont été neutralisés lors des travaux de déconstruction des bâtiments par ATD sous la maîtrise d'œuvre de BURGEAP, engagés de janvier à mai 2009.

Il existe 2 piézomètres à 15 m de profondeur au droit du site. Ceux-ci ont été réalisés dans le cadre des études environnementales.

La nappe des sables du Perche est peu vulnérable à une éventuelle contamination des sols au droit du site, compte tenu de la présence d'un horizon argileux sus-jacent.

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Page : 10/18

4.4 Historique et synthèse des études environnementales réalisées

Ce site a été exploité de la fin du XIX^{ème} siècle à l'année 1983, date à laquelle les infrastructures ont été démantelées.

En 2008, le site correspondait à une friche industrielle recouverte par des anciennes dalles et souterrains de la fonderie SFAR (Société des Fonderies et Ateliers de Randonnai).

Dans le cadre du réaménagement de cette friche à des fins de logements collectifs, l'EPFN et la mairie de Randonnai ont fait entreprendre la déconstruction des bâtiments en 2009 par la société ATD, ainsi que plusieurs études environnementales par les sociétés GINGER, SEMOFI et BURGEAP.

Ainsi, un diagnostic initial et une Evaluation Simplifiée des Risques (ESR) ont été réalisés en 2004. Cette ESR a classé le site en catégorie 1 (nécessité de réaliser un diagnostic complémentaire) et a recommandé une caractérisation de la qualité des eaux souterraines.

Un diagnostic approfondi et une Evaluation Détaillée des Risques Sanitaires (EDR) ont donc été réalisés en 2006. Ces études ont mis en évidence un impact des sols par des hydrocarbures et des métaux ainsi que la présence de sables de fonderie.

Au regard de ces résultats et des installations potentiellement polluantes non investiguées, BURGEAP a conseillé la réalisation d'investigations complémentaires. Ces investigations ont été réalisées en 2008.

A la suite de ces études environnementales, des impacts par des polychlorobiphényles (PCB) et des hydrocarbures (HCT) ont été constatés localement lors des travaux de déconstruction en 2009. BURGEAP a caractérisé ces impacts au droit de deux zones et a réalisé un plan de gestion ainsi qu'une analyse des risques résiduels (ARR) pour confirmer que les niveaux de risques sanitaires résiduels sur le site réaménagé sont acceptables.

Sur la base de ces études, une dépollution des deux zones impactées a été réalisée par BIOGENIE en 2009. A la fin des travaux de dépollution, un dossier de récolement et une mise à jour de l'ARR ont été réalisés (voir plan de récolement des travaux de dépollution en **figure 6**).

A noter que les travaux de déconstruction ont notamment permis le confinement sur site des sables de fonderies (voir plan de localisation des sables en **figure 7**).

L'ensemble des études réalisées est présenté dans le tableau suivant.

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Page : 11/18

Tableau 1. Liste des rapports d'études réalisés

Titre du rapport	Bureau d'études	Année d'édition	N° de rapport
Diagnostic préliminaire et Evaluation Simplifiée des Risques	GINGER	juillet 2004	V002009CH/RN
Diagnostic approfondi et approche sanitaire des risques pour la santé humaine	GINGER	juin 2006	VRN 6.0057 – B.06.02.0006
Etude complémentaire de pollution du sous-sol	SEMOFI	avril 2008	C08.2317
Plan de gestion de l'ancienne fonderie SFAR de Randonnai	BURGEAP	mai 2008	RPe07057b
Diagnostic complémentaire de la qualité environnementale des sols au droit de la zone PCB	BURGEAP	Avril 2009	RRn00134
Excavation des terres polluées aux PCB et HCT / Evacuation d'une cuve enterrée et des terres de la zone HCT - CCTP	BURGEAP	juillet 2009	RRn00172
Plan de gestion de l'ancienne fonderie SFAR de Randonnai – Zones 1, 4 et HCT	BURGEAP	juillet 2009	RRn00143
Excavation des terres polluées aux PCB et HCT / Evacuation d'une cuve enterrée et des terres de la zone HCT - CCTP	BURGEAP	juillet 2009	RRn00172
Maîtrise d'œuvre des travaux de dépollution – dossier de récolement	BURGEAP	mars 2010	RRn00237a
Analyse des risques résiduels (ARR)	BURGEAP	mars 2010	RRn00257a

4.4.1 Etat du sol et du sous-sol

Les différents diagnostics ont mis en évidence :

- la présence générale de métaux en surface,
- une zone impactée par des hydrocarbures (HCT) au nord et en bordure est du site (ancienne cuve d'hydrocarbure),
- une zone impactée par des polychlorobiphényles (PCB) en partie nord-ouest du site (ancien transformateur),
- des sables de fonderie sur une épaisseur variables (maximum de 2 mètres), sous lesquels sont localisées des argiles à silice.

Les mesures de gaz du sol mettent en évidence deux zones impactées par des hydrocarbures volatils en partie sud du site.

4.4.2 Qualité des eaux souterraines

Les investigations menées par les sociétés GINGER et SEMOFI en 2006 et 2008 mettent en évidence l'absence d'impact de polluant sur les eaux souterraines. Seules des teneurs en trichlorométhane ont été enregistrées à 0,5 µg/L au droit des piézomètres implantés sur le site.

4.4.3 Plans de gestion et analyses des risques sanitaires résiduels (ARR)

Lors de la rédaction du plan de gestion et de l'ARR, la mairie de Randonnai et l'EPFN envisageaient le projet d'aménagement suivant :

- un bâtiment sans niveau de sous-sol et divisé en trois parties : maison médicale, la poste et cinq logements ;
- un polygone de constructibilité accueillant le futur centre commercial ou la mairie ;
- des parkings ;
- des espaces verts publics ;
- une voirie dans le prolongement de la rue du centre composée par des trottoirs des deux côtés de la voie de circulation.

Dans ce projet, il n'est pas prévu de jardins privatifs et de plantation d'arbres fruitiers au droit des espaces verts publics.

Pour ce projet, les plans de gestion suivants ont été réalisés par BURGEAP :

- plan de gestion à l'échelle de l'ancienne fonderie (rapport RPe07057b de mai 2008) ;
- plan de gestion à l'échelle des pollutions supplémentaires rencontrées lors des opérations de démantèlement - zones PCB et HCT (rapport RRn00143 de juillet 2009).

Les calculs de risques sanitaires résiduels réalisés dans ces études concluent à des niveaux de risques acceptables pour les aménagements définis (logements et bureaux).

La mise à jour de l'ARR à la suite des travaux de dépollution des zones HCT et PCB conclue également à la compatibilité du site avec l'usage futur envisagé (voir conclusions en **annexe 2**).

5 Plan d'occupation des sols (POS) de la ville de RANDONNAI

5.1 Plan d'Occupation des Sols

Les terrains se trouvent en zone 1NAa.

La zone 1NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation immédiate organisée.

Le secteur « a » désigne une zone destinée aux équipements publics ou privés, aux commerces, aux annexes et aux espaces publics qui en sont le complément, à l'habitat traité en maison de ville, en individuel isolé ou groupé.

Sont autorisés :

- les équipements publics et privés ;
- les commerces, les services et leurs annexes ;
- les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et de lotissements ;
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes ;
- les annexes aux habitations existantes ;
- les constructions isolées, sous réserve de respecter les principes d'aménagement du schéma de restructuration de l'ensemble du bourg de Randonnai.

Sont interdits :

- les constructions d'établissement de toute nature à l'exception de ceux visés ci-dessus ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations ;
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf dans les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.

L'extrait du POS relative à la zone 1NA est disponible en **annexe 3**.

5.2 Plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration.

5.3 Servitudes existantes

Aucune servitude existante n'est mentionnée dans le règlement du POS pour la zone 1NA.

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Page : 14/18

6 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

6.1 Stratégie retenue pour la mise en œuvre des servitudes

Les critères ayant présidé à la définition des servitudes proposées dans le présent dossier sont ceux relatifs à la préservation de la santé des personnes potentiellement exposées aux risques liés à la pollution résiduelle du site ; ceci concerne à la fois les futurs usagers des sols et les personnes amenées à réaliser des fouilles ou aménagements du sous-sol.

Ainsi, les prescriptions mentionnées dans les servitudes ont été définies en fonction :

- des usages du sol et du sous-sol tels que pris en compte dans les plans de gestion et les analyses des risques résiduels réalisées par BURGEAP ;
- des hypothèses et conclusions des analyses des risques résiduels en fonction des voies d'exposition pertinentes ;
- des résultats des études antérieures.

Trois types de servitudes d'utilité publique font l'objet de ce dossier :

- servitude de restriction d'usages des sols ;
- servitude de restriction d'usages du sous-sol ;
- servitude de restriction d'usages des eaux souterraines.

Le périmètre des servitudes d'utilité publique est présenté en **figure 4**.

L'utilisation des terrains par quelque personne physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec les servitudes décrites ci-dessous.

6.2 Contenu des servitudes

Les servitudes sont définies pour les aménagements prévus et pris en compte sur la zone d'étude.

Les servitudes définies ne pourront être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur établissement, ou d'études particulières, et après examen par l'administration compétente et la décision du préfet.

Ces servitudes devront être mentionnées dans le document d'urbanisme en vigueur de la commune de Randonnai et dans le registre de la conservation des hypothèques.

6.3 Servitudes d'utilité publique relatives aux usages des sols

Les servitudes sont définies pour les parcelles 808, 824, 831, 834 et 904.

- **Usages autorisés** : usages d'habitations, commerciaux ou artisanaux, les équipements publics et privés. Les parkings et les espaces verts sont autorisés.

Nb : Ces usages sont ceux définis dans le POS pour la zone INA

- **Usages interdits** : usages industriels, agro-industriels, logistiques - les établissements ICPE - les carrières – les dépôts de déchets - les terrains de camping, de caravaning et l'aménagement d'aires de stationnement des gens du voyage.

D'une manière générale, tout changement d'usage autre que ceux autorisés dans les servitudes nécessitera la prise en compte de la gestion des terres impactées et la réalisation d'une étude des risques sanitaires.

6.4 Servitudes d'utilité publique relatives aux usages du sous-sol

Les servitudes sont définies pour les parcelles 808, 824, 831, 834 et 904.

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de toutes sortes, sauf dans les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général et à l'exception de ceux nécessaires à la viabilisation et à la réalisation des constructions et aménagements autorisés et à la réalisation des sondages géotechniques ;
- Les cultures de type potager ;
- La plantation d'arbres fruitiers ;
- Les puits et forages autres que ceux destinés à des contrôles de la qualité des eaux.

Prescriptions particulières :

- Pour la construction de bâtiments et des voiries, les terres de surface impactées devront être excavées préalablement sur une épaisseur comprise entre 0 et 1 m ;
- Quels que soient les aménagements envisagés, les terrains devront être recouverts :
 - par un revêtement de surface imperméable (en cas de travaux sur les réseaux ou les voiries, les déblais devront être envoyés en filières adaptées et la réfection de la couverture de surface devra être réalisée) ;
 - ou
 - par une couverture de terres saines d'au moins 30 cm. Les terres saines devront être isolées des terres sous-jacentes par un grillage avertisseur. En cas de détérioration de cet aménagement de signalisation, le propriétaire du site ou l'ayant droit devra le réhabiliter.
- Lors d'affouillement ou d'exhaussement, les terres extraites devront être :
 - soit remises en place ;
 - soit éliminées hors site : des échantillons représentatifs devront être constitués à fins d'analyse pour s'assurer de leur destination dans les filières autorisées adéquates.
- Les canalisations d'approvisionnement en eau devront être en métal ou, si elles sont en PEHD, placées au dans une tranchée de 1 m² de terres saines.

Ces prescriptions sont valables pour l'ensemble du site, hormis la zone 1 où des travaux de dépollution ont été entrepris (voir plan de récolement des travaux de dépollution en figure 7).

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Page : 16/18

6.5 Servitudes d'utilité publique relatives aux usages des eaux souterraines

Les servitudes sont définies pour l'ensemble des parcelles.

Usages interdits :

Tous les usages des eaux souterraines sont interdits, excepté les prélèvements pour contrôle de la qualité des eaux.

Prescriptions particulières :

Dans le cadre de travaux souterrains, les eaux de nappe pompées devront faire l'objet d'un contrôle et d'un traitement éventuel avant leur rejet vers le milieu naturel ou le réseau d'assainissement public.

6.6 Suppression ou modification des servitudes

La levée ou la modification des restrictions et servitudes ci-dessus ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative de la levée ou de la modification envisagée, qu'après une information préalable de l'Inspection des Installations Classées et la réalisation d'études complémentaires démontrant l'absence de risque en fonction de l'usage prévu, études qui seront communiquées préalablement à l'Inspection des Installations Classées.

6.7 Moyens mis en œuvre pour pérenniser les servitudes et contrôler leur respect

Afin de garantir la transmission des préconisations imposées dans les servitudes ici proposées, la procédure d'instauration de servitudes d'utilité publique est ici retenue. Les SUP seront en effet opposables aux tiers et devront impérativement être annexées aux documents d'urbanisme en vigueur.

Pour ce faire, les servitudes créées seront publiées à la conservation des hypothèques. Elles seront également transmises par Monsieur le Préfet à Monsieur le Maire de la commune de Randonnai en vue de leur prise en considération dans le document d'urbanisme en vigueur de la ville de Randonnai.

Enfin, **dans l'objectif de contrôler le respect des prescriptions édictées par les servitudes**, celles-ci comportent une obligation d'information de l'Etat et, le cas échéant, d'autorisation préalable, de l'inspection des installations classées. Il en va notamment ainsi des :

- servitudes relatives aux usages des sols : contrôle de l'état et des conditions de traitement et d'élimination des terres et matériaux excavés avec mise à la disposition de l'Inspection des installations classées des justificatifs ;
- servitudes liées aux sols et aux eaux souterraines : obligation de solliciter l'accord de l'Etat sur la base d'une analyse des risques sanitaires spécifiquement réalisée en cas de changement d'usage des sols ou des eaux, autre que ceux autorisés dans les servitudes.

FIGURES

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Figures

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU SITE



Echelle :

0 250 500 1000 m

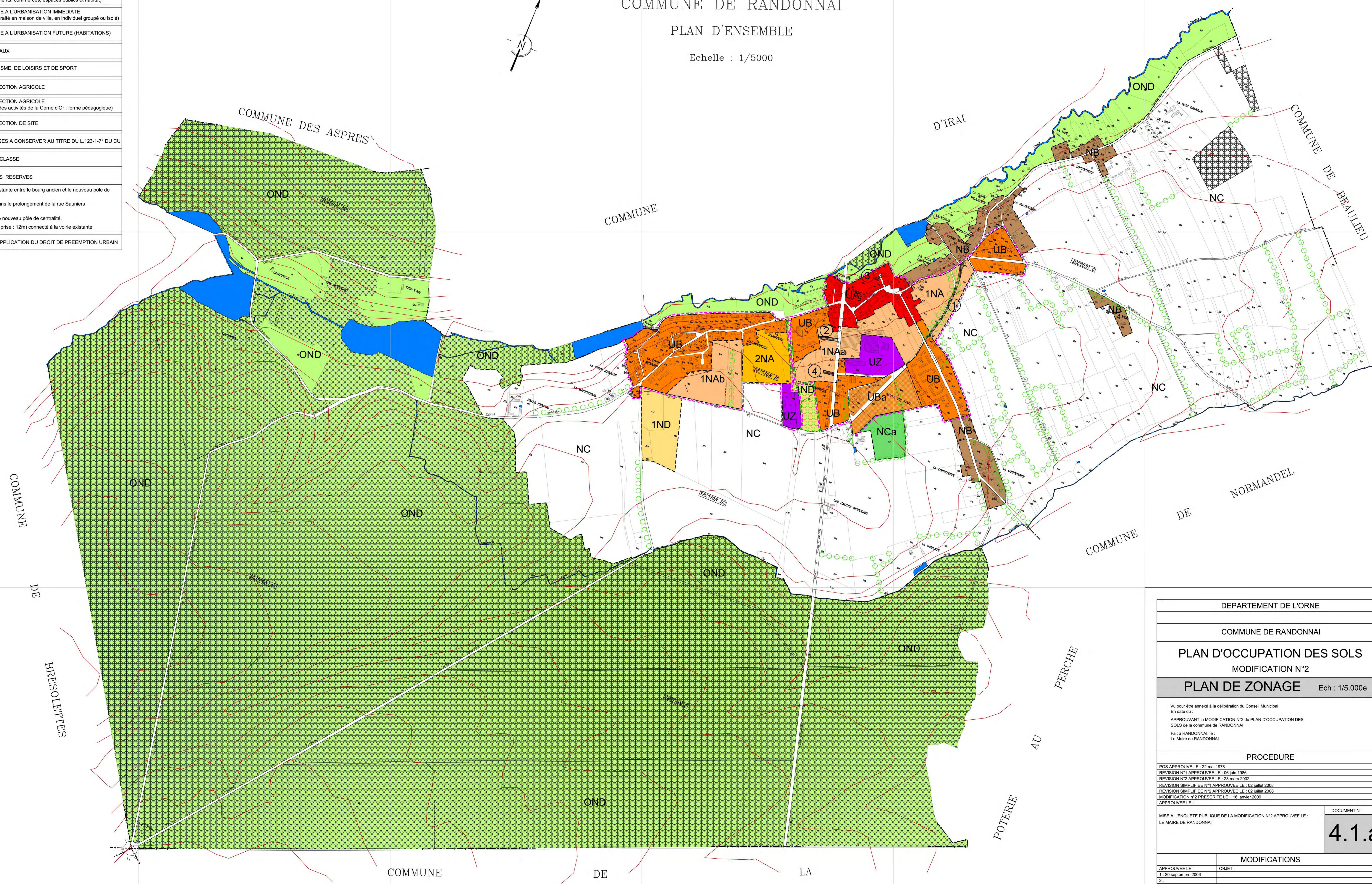
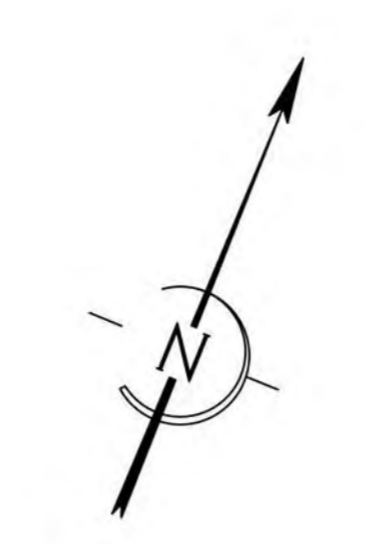


LEGENDE	
UA	ZONE URBAINE DE FORTE DENSITE
UB	ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITE
UBa	ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITE (réservée aux établissements à caractère pédagogique et thérapeutique)
UZ	ZONE DESTINEE AUX ACTIVITES SECONDAIRES ET TERTIAIRES
1NA	ZONE RESERVEE A L'URBANISATION IMMEDIATE
1NAa	ZONE RESERVEE A L'URBANISATION IMMEDIATE (priorité : équipements, commerces, espaces publics et habitat)
1NAb	ZONE RESERVEE A L'URBANISATION IMMEDIATE (priorité : habitat traité en maison de ville, en individuel groupé ou isolé)
2NA	ZONE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE (HABITATIONS)
NB	ZONE DE HAMEAUX
1ND	ZONE DE TOURISME, DE LOISIRS ET DE SPORT
NC	ZONE DE PROTECTION AGRICOLE
NCa	ZONE DE PROTECTION AGRICOLE (développement des activités de la Corne d'Or : ferme pédagogique)
OND	ZONE DE PROTECTION DE SITE
	ELEMENTS BOISES A CONSERVER AU TITRE DU L.123-1-7° DU CU
	ESPACE BOISE CLASSE
	EMPLACEMENTS RESERVES
1	Elargissement à 8 m de la voirie existante entre le bourg ancien et le nouveau pôle de centralité.
2	Elargissement et création de voie dans le prolongement de la rue Sauniers - emprise : 12 m.
3	Création de la voie entre l'école et le nouveau pôle de centralité.
4	Création d'une voie de desserte (emprise : 12m) connecté à la voirie existante
	PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

COMMUNE DE RANDONNAI

PLAN D'ENSEMBLE

Echelle : 1/5000



DEPARTEMENT DE L'ORNE	
COMMUNE DE RANDONNAI	
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	
MODIFICATION N°2	
PLAN DE ZONAGE Ech : 1/5.000e	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal En date du : APPROUVANT la MODIFICATION N°2 du PLAN D'OCCUPATION DES SOLS de la commune de RANDONNAI Fait à RANDONNAI, le : Le Maire de RANDONNAI	
PROCEDURE	
POS APPROUVEE LE : 22 mai 1978	
REVISION N°1 APPROUVEE LE : 06 juin 1986	
REVISION N°2 APPROUVEE LE : 28 mars 2002	
REVISION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 02 juillet 2008	
REVISION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE : 02 juillet 2008	
MODIFICATION n°2 PRESCRITE LE : 16 janvier 2009	
APPROUVEE LE :	
MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°2 APPROUVEE LE :	DOCUMENT N°
LE MAIRE DE RANDONNAI	4.1.a
MODIFICATIONS	
APPROUVEE LE :	OBJET :
1 : 20 septembre 2006	
2 :	
S.A.R.L. d'ARCHITECTURE	
10, rue Oberkampf - 75011 PARIS	
Tél. : 01 48 07 52 22	
Fax : 01 48 07 52 32	
isocelle.archi@wanadoo.fr	

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Département :
ORNE

Commune :
RANDONNAI

Section : 0B

Échelle d'origine : 1/1250

Échelle d'édition : 1/1250

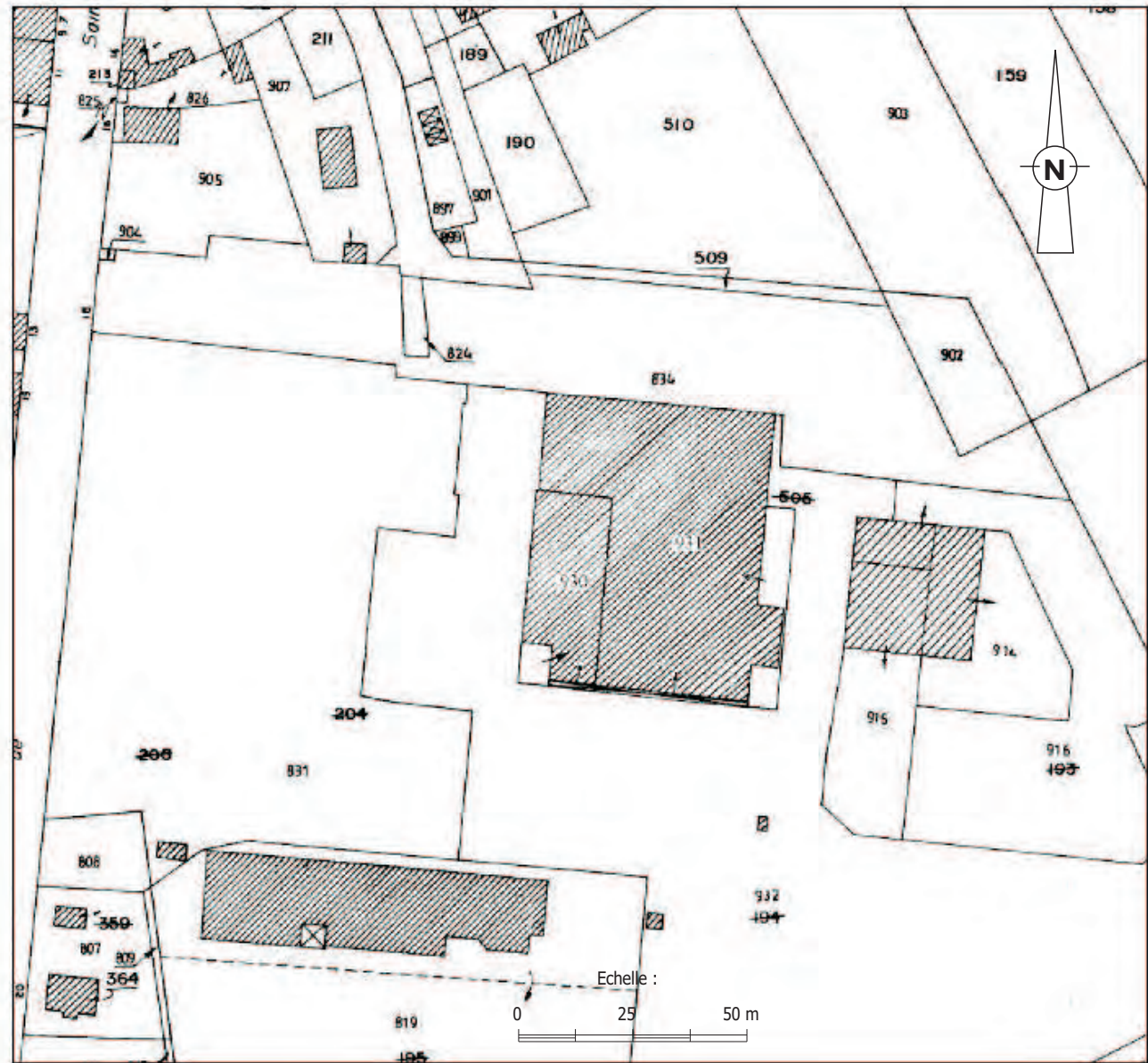
Date d'édition : 22/04/2010
(niveau honoraire de Paris)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des Impôts foncier suivant :
MORTAGNE-AU-PERCHE

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2007 Ministère du budget, des comptes publics et
de la fonction publique



Mairie de Randonnai - Ancienne fonderie SFAR - RANDONNAI (61)

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



RRn00266
CRnZ100330

Fig. 3

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Département :
ORNE
Commune :
RANDONNAI

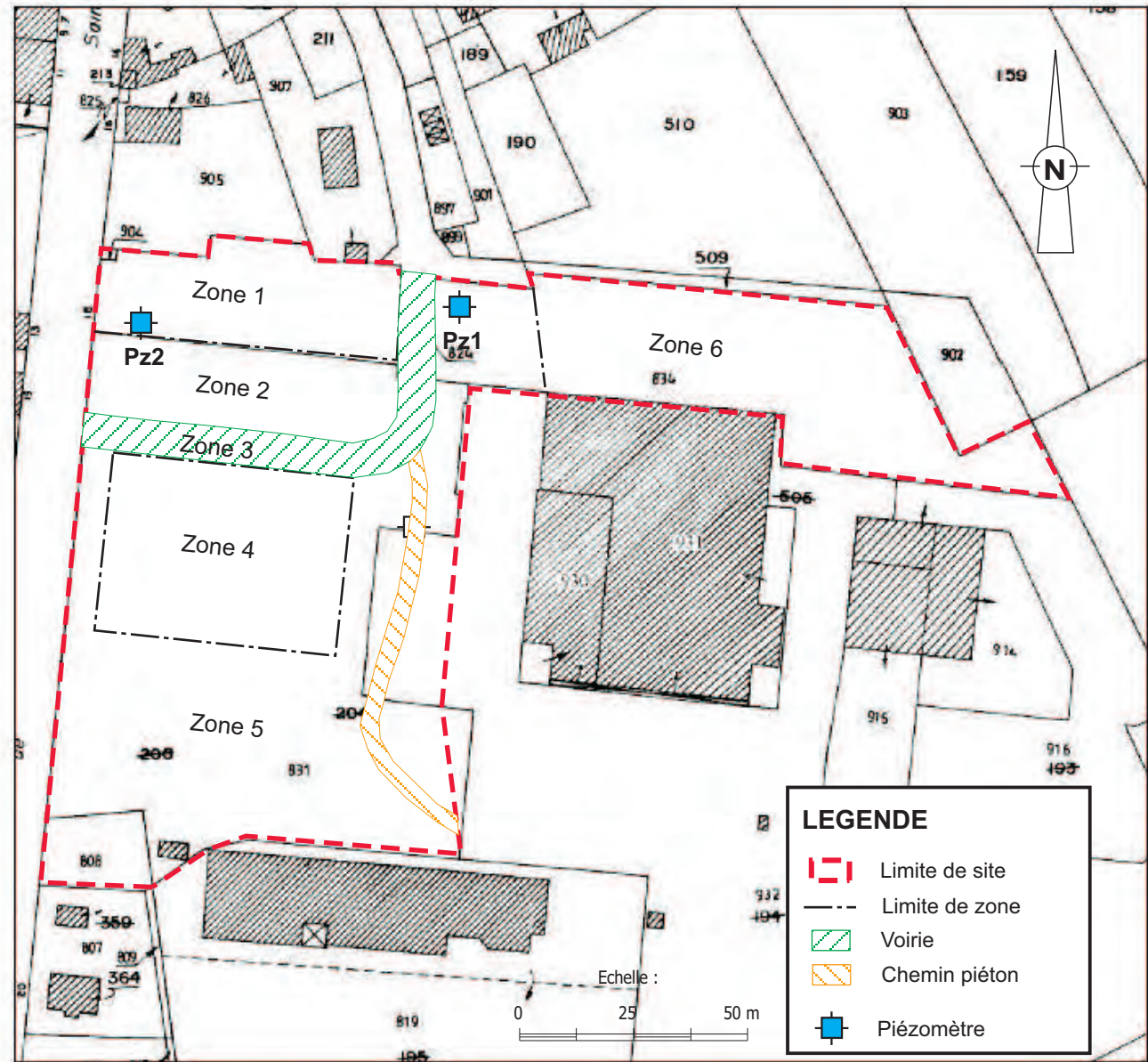
Section : 0B
Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1250
Date d'édition : 22/04/2010
(niveau honoraire de Paris)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des Impôts foncier suivant :
MORTAGNE-AU-PERCHE

Cet extrait de plan vous est délivré par :

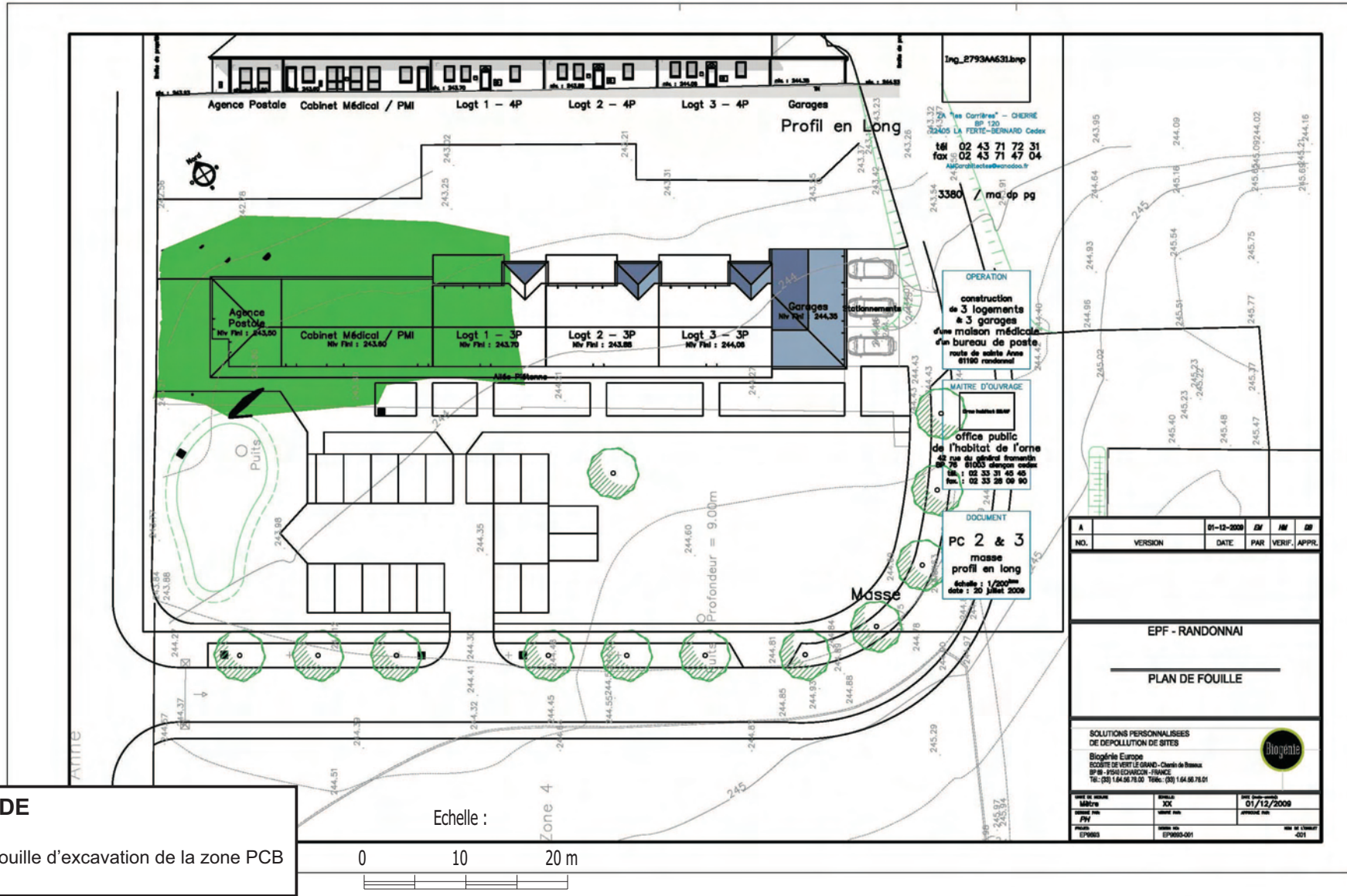
cadastre.gouv.fr

©2007 Ministère du budget, des comptes publics et
de la fonction publique



Mairie de Randonnai - Ancienne fonderie SFAR - RANDONNAI (61)

PLAN DE ZONAGE DU SITE



Mairie de Randonnai - Ancienne fonderie SFAR - RANDONNAI (61)
PLAN DE RECOLEMENT DES TRAVAUX DE DEPOLLUTION DE LA ZONE 1
 (superposé au projet d'aménagement)



Fig. 6
 RRn00266
 CRnZ100330

COMMUNE DE RANDONNAI

Section B Lieu-dit : Route de St Anne

Propriété de la COMMUNE DE RANDONNAI

PLAN TOPOGRAPHIQUE

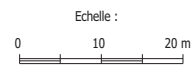
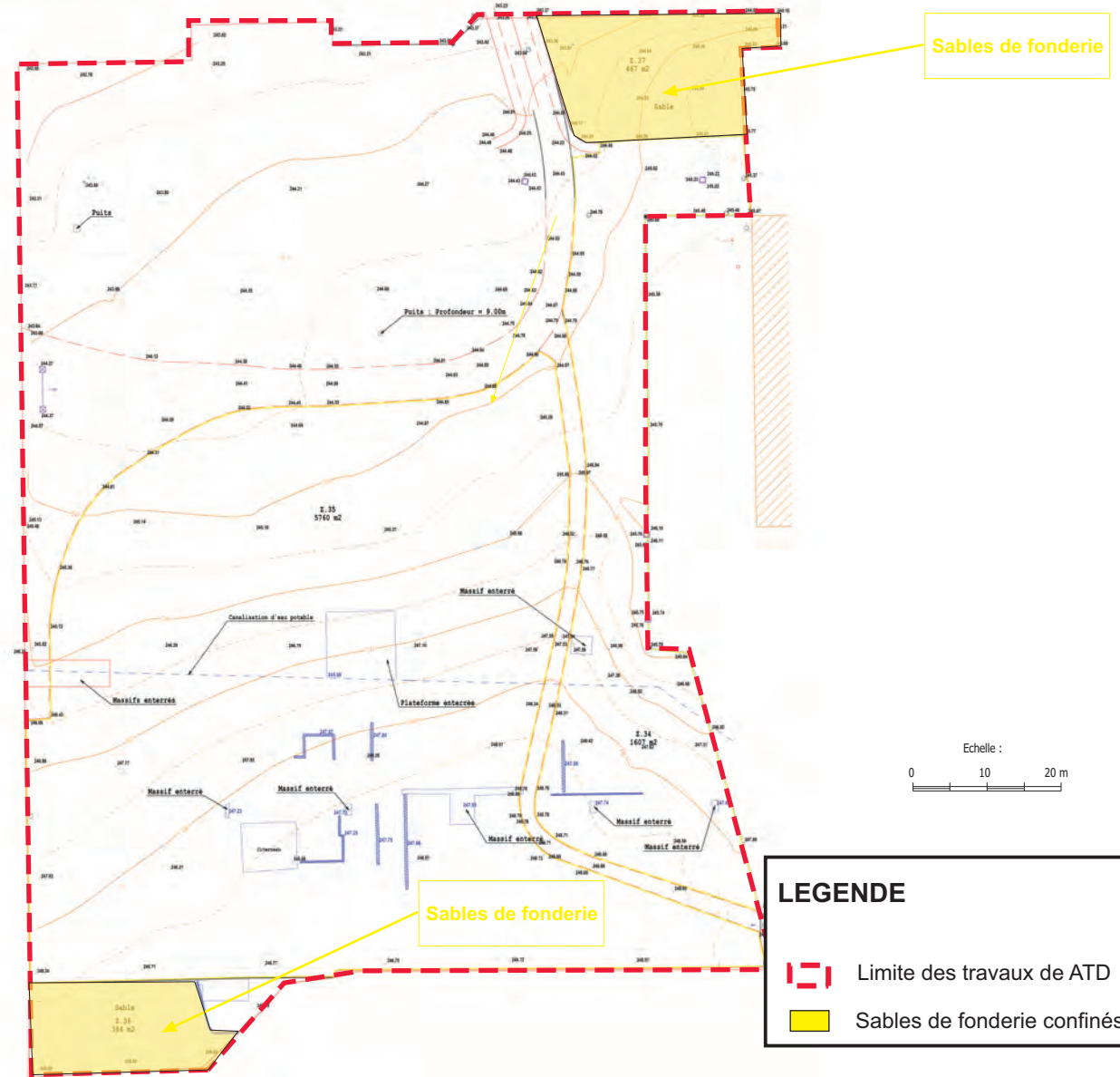
Echelle : 1/250



- 247.25 Altitude moins 1m dans la zone 5
- 244.39 Altitude terrain final
- Surface de terre végétale
- Surface de sable de fonderie + géotextile

DIDIER BUNEL
Géomètre Expert
6 rue Lucien Coupry BP 138
61304 L'AIGLE CEDEX
tél. 0233842727 - Fax 0233842725
didier.bunel@wanadoo.fr

Dressé le 21/04/09
par M. BUNEL Géomètre-Expert à L'AIGLE
Ref: B09007_FINAL



LEGENDE

- Limite des travaux de ATD
- Sables de fonderie confinés



Mairie de Randonnai - Ancienne fonderie SFAR - RANDONNAI (61)

LOCALISATION DES SABLES DE FONDERIE CONFINES

Fig. 7
Rr00266
CRnZ100330

ANNEXES

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Annexes

- Annexe 1 - Rappel du cadre réglementaire

Cette annexe contient 2 pages

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Annexes

Cadre réglementaire

La procédure permettant la mise en place des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) est détaillée dans le code de l'environnement aux articles 515-8 à 515-12 (introduits par la loi 2003-699 du 30 juillet 2003) et aux articles R.515-24 à R.515-31 (anciens articles 24-1 à 24-8 du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

A travers ces différents textes, les pouvoirs publics ont entendu privilégier une approche ciblée par des objectifs de remise en état des sites industriels par rapport à une intervention uniquement fondée sur des critères normatifs. Dans cette optique, l'administration détermine les prescriptions de réhabilitation sur les deux critères suivants :

- les mesures qu'elle estime nécessaires à la protection de la santé humaine et à celle de l'environnement ;
- l'usage du site.

L'objectif n'est pas de figer définitivement la situation des sites réhabilités, mais d'offrir, en réalité, deux séries de garanties :

- en premier lieu, de s'assurer qu'une éventuelle modification de l'usage du site ne sera possible que si elle s'accompagne de la révision préalable, si besoin, du niveau de réhabilitation nécessaire pour rendre possible ce nouvel usage dans de bonnes conditions de sécurité sanitaire ;
- en second lieu, il s'agit de garantir à l'occupant du site à ne pas avoir à prendre en charge des travaux supplémentaires de dépollution liés à des changements d'usage des sols qui ne seraient pas de son fait (changements de la politique locale d'urbanisme ou de décisions des propriétaires successifs du site).

Les servitudes sont donc l'instrument privilégié permettant de s'assurer dans le temps de la compatibilité entre l'usage du site et son état actuel.

La demande de servitudes d'utilité publique doit faire l'objet d'un dossier complet comprenant :

- une **notice de présentation** décrivant les caractéristiques générales du site, en s'appuyant sur les études environnementales existantes,
- un **plan sur fond parcellaire** faisant ressortir le périmètre des **terrains concernés** par chaque catégorie de servitudes,
- un **plan parcellaire** des terrains et bâtiments indiquant leur **affectation**,
- un énoncé des **règles envisagées (servitudes)** dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties.

Le préfet arrête alors un projet de servitudes, sur la base d'un rapport rédigé par l'Inspection des Installations Classées, après consultation de la Direction Départementale de l'Équipement et du service chargé de la Sécurité Civile.

Le projet définissant les servitudes et le périmètre de celles-ci est ensuite soumis à l'avis du maire et des conseils municipaux de la commune sur laquelle s'étend le périmètre et à une enquête publique (conformément aux dispositions des articles L123-1 à L123-16 du code de l'environnement et conformément aux dispositions de la loi 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement).

A l'issue de l'enquête et, le cas échéant, après consultation des administrations intéressées, l'Inspection des Installations Classées établit un rapport et donne ses conclusions sur le projet. Ces documents sont soumis au Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques pour avis avant que le préfet ne fixe, par arrêt préfectoral, le contenu des servitudes d'utilité publique.

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV – FLO	
02/04/2010	Annexes

L'arrêté préfectoral instituant les servitudes est publié en mairie, sur le terrain et dans deux journaux locaux ou régionaux. Il est, en outre, notifié au propriétaire, au maire de la commune d'implantation, à l'occupant et aux titulaires de droits réels.

Dès réception de la notification préfectorale par le maire de la commune, ces servitudes sont reportées au :

- **Plan Local d'Urbanisme**, en vertu de l'article L515-10 du Code de l'environnement, dans les conditions prévues par l'article L126-1 du Code de l'urbanisme. Elles sont aussi mentionnées dans le certificat d'urbanisme (article R410-12 du Code de l'urbanisme), délivré par la mairie ou tout autre organisme délégué, en cas de demande de constructibilité du terrain ;
- **Registre de la conservation des hypothèques**, en vertu de l'article 36-2 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

La rédaction du présent dossier s'appuie sur les recommandations du guide du Ministère en charge de l'Environnement (ancien Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire : "*Guide pour la mise en œuvre des servitudes applicables aux sites et sols pollués*").

La levée des servitudes est possible mais nécessite un nouveau dossier et un arrêté préfectoral suite à une enquête publique.

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Annexes

- Annexe 2 -
Résultats de l'ARR de BURGEAP
(analyse des risques résiduels)
de mars 2010

Cette annexe contient 1 page

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Annexes

5 Conclusions

Dans le cadre du projet de reconversion de l'ancienne fonderie Société des Fonderies et Ateliers de Randonnai (SFAR) à Randonnai (61), l'EPFN a mandaté BURGEAP afin de réaliser la maîtrise d'œuvre des travaux de dépollution de sols, suite à la découverte par la société ATD lors des travaux de démolition entre janvier et mai 2009, de très fortes odeurs de pyralène au droit d'un ancien transformateur et d'hydrocarbures au droit d'une ancienne cuve enterrée d'hydrocarbures.

La prestation de dépollution s'est basée sur les résultats présentés dans le plan de gestion (rapport BURGEAP n°RRn00143 « Plan de gestion de l'ancienne fonderie SFAR de Randonnai – Zones 1, 4 et HCT », en date du 3 juillet 2009).

A l'issue des travaux, des concentrations résiduelles en hydrocarbures totaux (HCT) et polychlorobiphényles (PCB) ont été détectées dans les sols en bords et fonds de fouilles. Afin de valider la dépollution du site et de confirmer que les teneurs résiduelles sont compatibles avec l'usage futur du site, une mise à jour de l'analyse des risques résiduels doit être réalisée.

Le risque sanitaire a été évalué pour 3 scénarii :

- scénario 1 : adulte résident, fréquentant les espaces verts ;
- scénario 2 : enfant résident, fréquentant les espaces verts ;
- scénario 3 : adulte travaillant dans les bureaux (employé de la poste et/ou de la maison médicale).

Etant données les incertitudes et l'approche sécuritaire adoptée durant l'étude, nous considérons comme fondé de retenir, pour les aménagements définis (logements et bureaux) sur le site de l'ancienne fonderie SFAR à RANDONNAI (61), des niveaux de risques **acceptables**¹.

Le site est donc **compatible avec l'usage futur**.

¹ Ces conclusions ne sont valables que pour les conditions précisées ci-dessus. Toute modification de l'usage du site, du projet de réaménagement, des hypothèses constructives retenues et/ou du projet de terrassement entraînera une révision de ces conclusions.

ZONE 1 NA

CARACTÈRE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation immédiate organisée. Il conviendra de se référer au principe d'aménagement figurant sur le Rapport de Présentation. Cette zone est soumise à un Droit de Prémption Urbain.

Cette zone peut être urbanisée à l'occasion :

- de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté,
- de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé ...),
- de la réalisation d'opérations isolées sous réserve du respect des principes d'aménagement du Schéma de Restructuration de l'ensemble du bourg, inclus dans le Rapport de Présentation.

secteur 1 NA a

Cette zone est destinée prioritairement aux équipements publics ou privés, aux commerces, aux annexes et aux espaces publics qui en sont le complément, à l'habitat traité en maison de ville, en individuel isolé ou groupé. Elle a un caractère proche de la zone UA.

secteur 1 NA b

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat traité en maison de ville ou en individuel isolé ou groupé. Elle a un caractère proche de la zone UB.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. - rappels.

1. - Les clôtures : l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R. 441-11 du Code de l'Urbanisme. Il doit y avoir une homogénéité de traitement des clôtures (hauteur, matériaux, dans un même secteur).

2. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 à R. 442-13 du Code de l'Urbanisme.

3. - Les démolitions peuvent être (sont) soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 a, b, c, d, e, f, g, du Code de l'Urbanisme.

II - ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

secteur 1 NA a:

- Les équipements publics et privés
- Les commerces, les services et leurs annexes,
- Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et les lotissements,
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes,
- Les annexes aux habitations existantes,
- Les constructions isolées, sous réserve de respecter les principes d'aménagement du Schéma de restructuration de l'ensemble du bourg, inclus dans le Rapport de Présentation.

secteur 1 NA b:

- Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et les lotissements
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les annexes aux habitations existantes.

III. - toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. - Les lotissements (Article L 315-1 et suivants, R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ou ensembles de constructions à usage d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques) sous réserve que:
 - l'opération se réfère à ce qui est indiqué au début de la page précédente, dans le "Caractère de la Zone".
 - les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur.
- 2- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation .

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. - rappel

Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont irrecevables en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II. - Interdictions

sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 1NA1 paragraphes II et III :

- 1 - les constructions d'établissement de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 1NA1
- 2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- 4 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- 6 - les terrains de camping et de caravanage.
- 7 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 8 - les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.
- 9- les exhaussements et affouillements du sol, sauf dans les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I. - accès

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin ou d'une aire permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

II. - voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. - alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. - eaux usées

1. Les eaux usées doivent être obligatoirement branchées sur un réseau collectif d'assainissement. Le propriétaire d'un logement sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
2. L'évacuation des eaux usées de type industriel dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré - traitement.
3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III. - eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

IV. - annexes sanitaires:

A titre de rappel, les entreprises ou exploitations dont les activités peuvent présenter un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau, devront installer des dispositifs (réservoir de coupure, disconnecteur), conformément à l'article 16-3 du Règlement sanitaire départemental.

V. - e.d.f. - p.t.t. et télédistribution

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et P.T.T. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 500 m². Il doit également permettre un assainissement conforme à l'article NA4 II.
2. Pour les bâtiments d'habitation collectives ou les ensembles de maisons de ville, la surface de terrain sera d'au moins 250 m² par logement.
3. Ne pas tenir compte de cet impératif pour les annexes.
4. Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique et aux équipements d'infrastructure (château d'eau - transformateur...).

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (routes, chemins, voies piétonnes, pistes cyclables...),

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment :

- *des places, mails, jardins publics, promenades, terrains de jeux...*
- *des cours d'eaux.*

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

secteur 1 NA a

- 1 - Cas général : les constructions respecteront les implantations et les retraits définis préalablement par le **plan de secteur**.
- 2 - Pour des raisons d'architecture et d'urbanisme, argumentées au moyen de dessins perspectifs situant le bâtiment dans son environnement bâti, un retrait différent présentant une adaptation d'implantation par rapport à ce **plan de secteur**, pourra être accepté.
- 3 - Cas particulier: lotissement ou opération groupés d'habitat: on se référera au secteur NA b
- 4 Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique et aux équipements d'infrastructure (château d'eau - transformateur...).

secteur 1 NA b

- 1 - Cas général : les constructions doivent être implantées avec un retrait uniforme fixé à 5 m de la voie. Toutefois ce retrait peut être différent à condition qu'il soit homogène au moins sur l'ensemble d'un lot.
- 2 - Sur une même voie l'ensemble des constructions seront alignées
- 3 - Les garages pourront être placés à l'alignement ou en avancée par rapport aux constructions à condition que le même niveau d'implantation soit appliqué sur une même voie .
- 4 - Pour des raisons d'architecture et d'urbanisme, argumentées au moyen de dessins perspectifs situant le bâtiment dans son environnement bâti, un retrait différent pourra être accepté.
- 5- Aucune construction, en dehors d'une dépendance d'une hauteur maximum de 3,50 m au faitage, ne peut être placée au delà d'une bande de 35 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes au public.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

ARTICLE 1NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Tout bâtiment est contigu ou en retrait par rapport à une des limites séparatives
- 2- Pour la façade d'un bâtiment non contigu à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, dans le cas de vues directes de pièces principales. Dans le cas contraire, la distance doit être au moins égale à la moitié de la mesure précédente, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La cohérence de l'implantation d'un bâti par rapport au site, ainsi que celle d'une composition spatiale d'un groupement de logement sont essentielles.

Sur une même propriété, la distance, prise perpendiculairement à une façade, entre le point le plus bas d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à 1 fois la différence d'altitude entre ces deux points, dans le cas où une des façades possède des baies éclairant des pièces principales. Dans le cas où aucune des façades opposées ne possède des baies éclairant des pièces principales, cette distance peut être réduite à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

Toute construction doit respecter les prescriptions ayant trait à l'article 1NA 12

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel; les surélévations du sol sont interdites.

secteur 1 NA a

- 1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.
- 2 - La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

- Annexe 3 -
Dispositions applicables à la zone
1NAa (Extrait du POS)

Cette annexe contient 6 pages

RRn00266/A20025/CRnZ100330	
HH – JV - FLO	
02/04/2010	Annexes