

Partie du site Indivision DROMARD du lieu-dit Casamène à Besançon
Proposition de RUP à intégrer aux compromis et actes de vente des parcelles
nouvellement cadastrées DP 0075, DP0077, DP 0078, DP0072 et DP 0079 en les
modulant à chaque compromis et acte de vente pour tenir compte des terrains
concernés

Désignation des immeubles

Des restrictions d'usage entre parties, dont la nature est définie dans la suite de l'acte de vente, sont instituées sur les parcelles cadastrales suivantes situées sur la commune de Besançon :

Parcelles cadastrées à BESANCON DP 0075, DP0077, DP 0078, DP0072 (scindée en zones A et B (la zone B intégrant une zone B')) et DP 0079 (scindée en zone I et II)

Ces parcelles sont localisées sur le plan ci-dessous :



Restrictions du type d'usage

En l'absence de justifications établies conformément aux dispositions prévues en cas de changement d'usage par l'article R.556-1 du code de l'environnement et d'autre part sans préjudice du PPRi du Doubs et des restrictions d'usage indiquées dans le présent acte de vente, seuls sont autorisés les types d'usages suivants :

- pour les terrains de la partie A de la parcelle cadastrée DP 0072 : usage tertiaire (commerces, activités de service, activités d'artisanat ou de bureaux),
- pour les terrains des parcelles cadastrées DP 0075, DP 0077, DP 0078, de la partie B de la parcelle cadastrée DP 0072 et de la partie II de la parcelle DP 0079 : usage résidentiel, avec habitat individuel ou collectif autorisé uniquement au niveau des bâtiments destinés à l'habitation existants au moment de la présente vente,
- pour les terrains de la partie I de la parcelle DP0079, hormis les locaux du RDC du bâtiment existant sur cette parcelle au moment de la présente vente : usage résidentiel, avec habitat individuel ou collectif uniquement au niveau des étages du bâtiment existant,
- pour les locaux du RDC du bâtiment existant sur la partie I de la parcelle DP0079 :
 - au niveau du magasin de vélos existant au moment de la présente vente : usage tertiaire (commerces, activités de service, activités d'artisanat ou de bureaux) ;
 - au niveau des autres locaux : remisage / cave.

Restrictions d'usage de la nappe

Tout pompage, toute utilisation de l'eau de la nappe au droit des terrains des parcelles liées à la vente sont interdits, hormis les interventions liées à la surveillance de la qualité des eaux souterraines. L'irrigation des terrains est interdite.

Dispositions constructives et d'aménagement

Pour l'ensemble des terrains des parcelles liées à la vente, hormis ceux de la partie B' de parcelle DP 0072, sans préjudice des dispositions prévues en cas de changement d'usage indiquées ci-après, tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol du site, notamment d'affouillement ou d'excavation de terres ou matériaux enterrés, devront faire l'objet, aux frais et sous la responsabilité unique de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation applicable. Ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser ou faire migrer les polluants (notamment vers les eaux de surface et les eaux souterraines et dans l'air).

Les terres et autres matériaux issus de fouilles pourront être réutilisés sur la même zone, dans la mesure où ils seront recouverts d'un revêtement. À défaut, ils devront faire l'objet d'analyses en laboratoire dans l'objectif de déterminer leur voie d'élimination, conformément à la réglementation applicable.

Dans l'éventualité de la mise en place ou du remplacement de canalisations souterraines pour l'approvisionnement en eau potable, ces canalisations seront conçues de manière à empêcher tout transfert de pollution résiduelle des terrains en place vers l'eau des canalisations via les parois ou

les joints. Ainsi, les conduites d'eau potable mises en place doivent satisfaire à l'une des 4 prescriptions suivantes :

- canalisation en PEHD mise en place au sein de remblai propre (non impacté et répondant aux critères de la définition des terres inertes) ;
- canalisation en PEHD placée dans un caniveau technique en béton ;
- canalisation métallique ;
- canalisation en matériau anti-contaminant.

Pour la partie B' de la DP 0072, les dispositions constructives et d'aménagement supra ne s'appliquent que si les travaux affectent le géotextile mis en place (à la profondeur de **XX** cm) et/ou les sols présents dessous.

Dispositions relatives aux élevages, potagers et vergers

L'ensemble des terrains des parcelles liées à la vente :

- ne peut être destiné à un quelconque élevage, notamment de poules pondeuses,
- ne peut faire l'objet, de culture de produits destinés à la consommation humaine (fruits, légumes,...), hormis dans le cas de :
 - jardins hors sols,
 - substitution des terres contaminées par des terres saines avec :
 - 50 centimètres minimum après compactage, avec la mise en place d'un géotextile pour séparer les terres en place des matériaux d'apport ;
 - en cas de plantation d'arbres fruitiers ou d'arbustes à petits fruits, la mise en place de fosses comblées avec des matériaux d'apport sains de dimension 1,5 m x 1,5 m et verticalement jusqu'au terrain naturel ;

La consommation des fruits des arbres et arbustes d'ores et déjà existants au moment de la vente est interdite.

Préconisations à titre préventif concernant l'aération

A titre préventif, les bonnes pratiques suivantes sont préconisées :

- Système de ventilation : Pour rappel, pour les logements construits après 1969, ce système est rendu obligatoire au titre de la réglementation sur la construction et l'habitation : il permet le renouvellement permanent de l'air, même si les portes et fenêtres sont fermées. Il peut s'agir soit d'un système statique qui fait entrer l'air neuf et évacuer l'air vicié grâce à des grilles placées dans les murs extérieurs ou au niveau des fenêtres, soit d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), où l'extraction d'air est forcée par moteur. Dans les deux cas, il convient de vérifier le bon fonctionnement de l'installation, conformément aux textes réglementaires en vigueur, d'éviter d'obstruer les grilles en les bouchant ou en les cachant derrière un meuble ou un revêtement, et de les entretenir en les dépoussiérant ou en les nettoyant régulièrement ; En absence d'un tel système, il convient de le mettre en place .
- Aérer et ventiler régulièrement les pièces en ouvrant les fenêtres 1 à 2 fois par jour pendant au moins 15 minutes, même en hiver et par temps de pluie. Cette action permet de réduire considérablement la concentration de polluants ;
- le cas échéant, veiller à bien fermer les voies communicantes (portes, etc.) des pièces dédiées au stockage des produits chimiques, ainsi que les récipients eux-mêmes

- combler les passages des gaines issues du sous-sol afin d'éviter tout chemin préférentiel de communication des gaz entre le milieu souterrain et l'air intérieur ;
- de manière générale, appliquer les dispositions énoncées dans le document intitulé « Mini Guide des bonnes pratiques de la qualité de l'air intérieur rédigé par l'APQAI » disponible gratuitement via internet.

https://www.asef-asso.fr/wp-content/uploads/2019/09/APQAI_Mini-guide-air-int%C3%A9rieur.pdf

Encadrement des modifications d'usage

Pour tous les terrains concernés par la présente vente, tout type d'intervention remettant en cause les conditions existantes de confinement des sols, tout projet de modification et de changement d'usage, toute utilisation de la nappe au droit des terrains concernés par la vente, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite :

- de réaliser, au préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, les études techniques garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés, en particulier une nouvelle quantification des risques sanitaires ;
- de prendre en compte les éventuelles mesures correctives et / ou conservatoires consécutives.

En cas de classement des terrains en Secteurs d'Information sur les Sols tel que prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'Environnement, ces dispositions sont complétées par les prescriptions des articles L. 556-2 et R. 556-2 et suivants du Code de l'environnement.

Informations 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(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à informer les occupants sur les restrictions visées dans le présent acte de vente en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées en application du présent acte de vente, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

En cas de classement des terrains en Secteurs d'Information sur les Sols tel que prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'Environnement, ces dispositions sont complétées par les prescriptions IAL de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement.