



## PRÉFET DE L'EURE

---

### **Arrêté n° DELE-BERPE-18-388 instituant des Servitudes d'Utilité Publique au droit des terrains anciennement exploités par la société MANOIR PITRES sur la commune de Pîtres**

---

**Le préfet de l'Eure  
Officier de la Légion d'Honneur**

#### **VU**

le Code de l'environnement et notamment son titre 1<sup>er</sup> du livre V, et notamment ses articles L. 515-12 et R. 515-31-1 à R. 515-31-7,

le Code de l'Urbanisme,

le décret du 6 mai 2016 nommant Monsieur Thierry COUDERT, préfet de l'Eure,

le décret du 5 février 2015 nommant Madame Anne LAPARRE-LACASSAGNE, secrétaire générale de la préfecture de l'Eure

l'arrêté préfectoral n° SCAED-16-30 du 30 mai 2016 portant délégation de signature à madame LAPARRE-LACASSAGNE,

les circulaires du 8 février 2007 du ministre en charge de l'environnement et relatives aux sites et sols pollués et leurs annexes et notamment celle relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles,

l'étude historique de l'exploitation de l'ancienne décharge et le diagnostic de sols, rapport APAVE de 1998,

le diagnostic de sols des zones périphériques autour de l'ancienne décharge exploitée par MANOIR PITRES (APOGEO RFE15-001-V01 du 25 février 2015),

le dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique (RFE15-001-V01 du 11 janvier 2017), réalisé par la société APOGEO, sur les parcelles cadastrales n°288, 325 et 328 de la section OD du cadastre de la commune de Pîtres,

la communication du 24 octobre 2017 du projet d'acte instituant les servitudes d'utilité publique au pétitionnaire, au propriétaire et à monsieur le maire de la commune de Pîtres,

l'absence d'observation du pétitionnaire-propriétaire,

l'avis favorable de la commune de Pîtres du 17 novembre 2017,

le rapport de l'inspection des installations classées du 5 décembre 2017,

l'avis du 6 février 2018 du Comité Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques au cours duquel le demandeur a été entendu,

le projet d'arrêté porté le à la connaissance du demandeur le 7 février 2018,

l'absence d'observation par le demandeur sur ce projet le 27 février 2018,

## **CONSIDÉRANT**

que la société MANOIR PITRES a exploité sur le site une décharge de sables de fonderies,

que dans le cadre de l'article L.515-12 du Code de l'Environnement, des servitudes prévues aux articles L.515-8 à L.515-11 peuvent être instituées sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation ou sur l'emprise des sites de stockage de déchets ou autour de ces sites sur des surfaces dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques,

que les investigations et les études réalisées sur le site n'ont pas mis en évidence de zone concentrée de pollution nécessitant de procéder à une dépollution sur les parcelles susvisées et que les concentrations en polluants mesurés sont acceptables au regard du risque sanitaire conformément aux préconisations des circulaires du 8 février 2007 du ministère en charge de l'environnement et compatibles avec l'usage futur retenu : usage non-sensible en espace vert,

que le dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique concernant les zones Est et Ouest en périphérie de l'ancienne décharge propose d'instaurer des restrictions d'usage en vue de conserver la mémoire des pollutions résiduelles, maintenir l'actuelle couche végétale et maîtriser l'usage futur de ces zones (interdiction de jardin potager...),

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

que l'ensemble des consultations nécessaires ont été effectuées,

**SUR** proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture,

## **ARRÊTE**

---

## ARTICLE 1 – OBJET

---

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles suivantes :

Commune	Section du cadastre	Numéro	Superficie totale
Pîtres	OD	288	2 600 m <sup>2</sup>
		325	3 100 m <sup>2</sup>
		328	

L'emprise des zones de ces parcelles concernées par cette servitude sont représentées sur le plan joint au présent arrêté.

---

## ARTICLE 2 – NATURE DES SERVITUDES

---

Les occupants du site seront 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 :

### CHAPITRE 2.1 - SERVITUDES RELATIVES À L'USAGE DU SITE

Servitude n° 1 : les emprises des parcelles concernées et localisées dans le plan joint au présent arrêté sont strictement réservées à un usage non-sensible de type espace vert : parc de promenade ouvert au public (pas d'espaces de jeux, pas d'arbres fruitiers, pas de jardins potagers). Est également autorisé l'aménagement des voiries et parkings associés aux usages précités.

Tout usage sensible : habitat, crèche, écoles, collèges, lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge, les établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, les maisons de retraite, les aires de stationnement de caravanes ou de camping-car, les aires de jeux, y sont interdits.

Tout type de culture de fruits à finalité alimentaire (verger) ou tout élevage destiné à l'alimentation humaine est interdit.

Servitude n° 2 : toute modification de l'usage du site pour créer des jardins potagers (culture de plantes) ou des aires de jeux, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques garantissant la compatibilité entre la qualité des sols et du sous-sols et l'usage projeté et justifiant de la substitution ou du confinement de la couche de remblais en place par l'apport de terre végétale de bonne qualité.

### CHAPITRE 2.2 - SERVITUDES LIÉES AU SOL

Servitude n° 3 : La mémoire de la localisation des impacts résiduels en sous-sols des parcelles devra être conservée (rapport APOGEO RFE15-001-V01 du 25 février 2015 et rapport APAVE de 1998 (R.AVOCAT/MANOIR2.doc/26/02/1998)).

Servitude n° 4 : La couverture de terre végétale présente doit être maintenue. En cas de travaux affectant celle-ci, un recouvrement des sols équivalent devra être mis en œuvre : couche de terre végétale et/ou de matériaux sains sur une épaisseur d'au moins 0,3 m ou revêtements minéraux (enrobés, béton, etc.). De plus, la pérennité de ces recouvrements devra être assurée.

Servitude n° 5 : Tous travaux de toute nature affectant le sol ou le sous-sol des parcelles concernées (travaux d'affouillement, mise en place de canalisation...) devront faire l'objet de mesures de précaution adaptées. Ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser ou faire migrer sensiblement les polluants présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines. Des précautions particulières devront être prises durant le chantier afin de limiter les envols de poussières, notamment lors du transport de terres (bâchage des camions, nettoyage des roues et des chaussées...).

Servitude n° 6 : En cas d'excavation de sols, les terres extraites sont en fonction de leur caractérisation, soit réutilisées sur place (sous réserve de justifier de leur compatibilité sanitaire avec les usages définis à la

servitude n°1), soit éliminées dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'élimination des déchets. 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° 7 : Lors des travaux d'affouillement ou d'excavation des sols, la protection des travailleurs, de l'environnement et de la santé publique doit être assurée par la personne en charge des aménagements, en conformité avec la réglementation en vigueur (mise en œuvre de mesures adéquates d'hygiène et de sécurité, port d'équipements de protection individuelle...).

Servitude n° 8 : Sauf en cas d'impossibilité justifiée, des méthodes alternatives à l'utilisation des herbicides sont utilisées.

## **CHAPITRE 2.3 - SERVITUDES LIÉES AUX EAUX SOUTERRAINES**

Servitude n° 9 : En l'état actuel, le creusement de nouveaux puits et forages, et d'une manière générale, l'utilisation des eaux de la nappe souterraine à des fins de consommation humaine directe ou indirecte sont interdits. 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 usages concernés est acceptable et devra recevoir l'accord préalable des autorités compétentes.

Servitude n° 10 : La possibilité de transfert de polluants vers les eaux utilisées pour l'alimentation en eau potable sera gérée par la mise en place de canalisations en matériaux résistants aux substances présentes dans les sols et le sous-sol.

## **CHAPITRE 2.4 SERVITUDE SPÉCIFIQUE D'ACCÈS**

Servitude n° 11 : Les propriétaires et les exploitants des terrains couverts par les présentes servitudes devront laisser un libre accès à tous les représentants des Services de l'État ou des collectivités territoriales en charge du respect de ces servitudes, ainsi qu'aux agents chargés du contrôle du réseau de surveillance des eaux souterraines.

## **CHAPITRE 2.5 - SERVITUDES D'INFORMATION**

Servitude n° 12 : Si la parcelle considérée fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire,...), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage visées ci-dessus en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée, à informer le nouvel ayant droit des restrictions d'usage en vigueur sur la parcelle considérée.

Servitude n° 13 : Les personnes physiques ou morales à l'origine de tout nouveau projet devront supporter la charge financière des coûts et de toutes les mesures directes ou indirectes en découlant, dont celle liée aux Servitudes d'Utilité Publique, sans possibilité de recours à l'encontre de l'ancien exploitant.

---

## **ARTICLE 3 – MODALITÉS D'INSTITUTION DES SERVITUDES**

---

Le présent arrêté instituant les servitudes sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pîtres, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Les présentes servitudes ne pourront être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après avis des Services de l'État.

---

## **ARTICLE 4 – 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 ayant droits lorsqu'elle entraîne un préjudice direct, matériel et certain.

---

## ARTICLE 5 – VOIES DE RECOURS

---

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif. 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 de 1 an pour les tiers à compter du jour de sa parution.

---

## ARTICLE 6 – NOTIFICATION

---

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur le Maire de la Commune de Pîtres, à la société MANOIR PITRES, à chacun des propriétaires, des titulaires de droits réels ou à leurs ayant droits des parcelles concernées.

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

---

## ARTICLE 7 – 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, sera affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois.

Procès verbal de ces formalités sera adressé à la préfecture.

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

Un avis sera inséré aux frais du propriétaire dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département.

Ce même avis sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure.

---

## ARTICLE 8 – EXÉCUTION DE L'ARRÊTÉ

---

La secrétaire générale de la préfecture, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, la directrice départementale des territoires et de mer, et le maire de Pîtres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

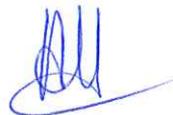
Copie dudit arrêté sera adressée :

- à la sous-préfète des Andelys,
- au maire de Pîtres,
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- à la directrice départementale des territoires et de la mer,
- au directeur des sécurités.

Évreux, le            **1 MARS 2018**

Pour le préfet et par délégation,

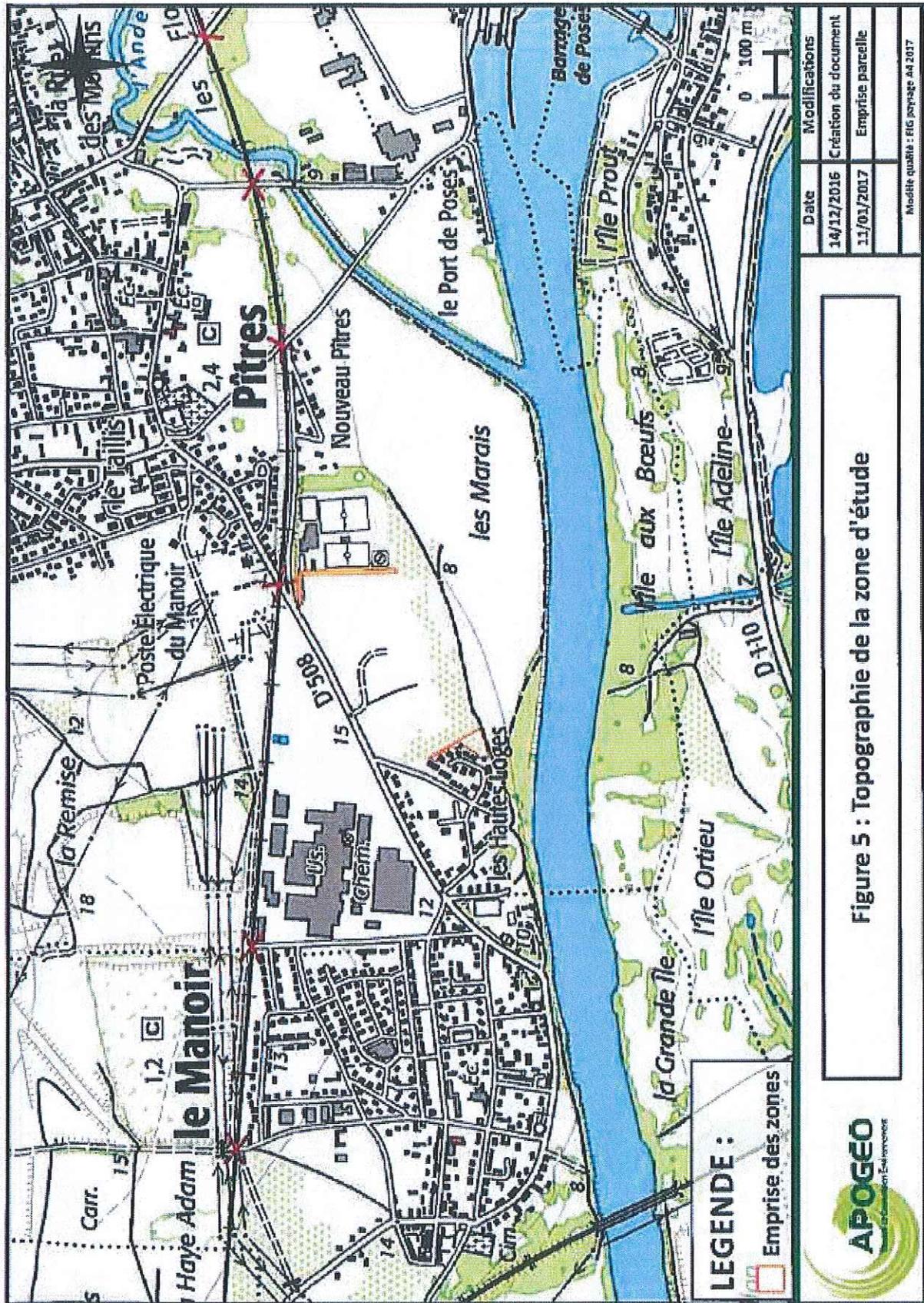
La secrétaire générale de la préfecture,



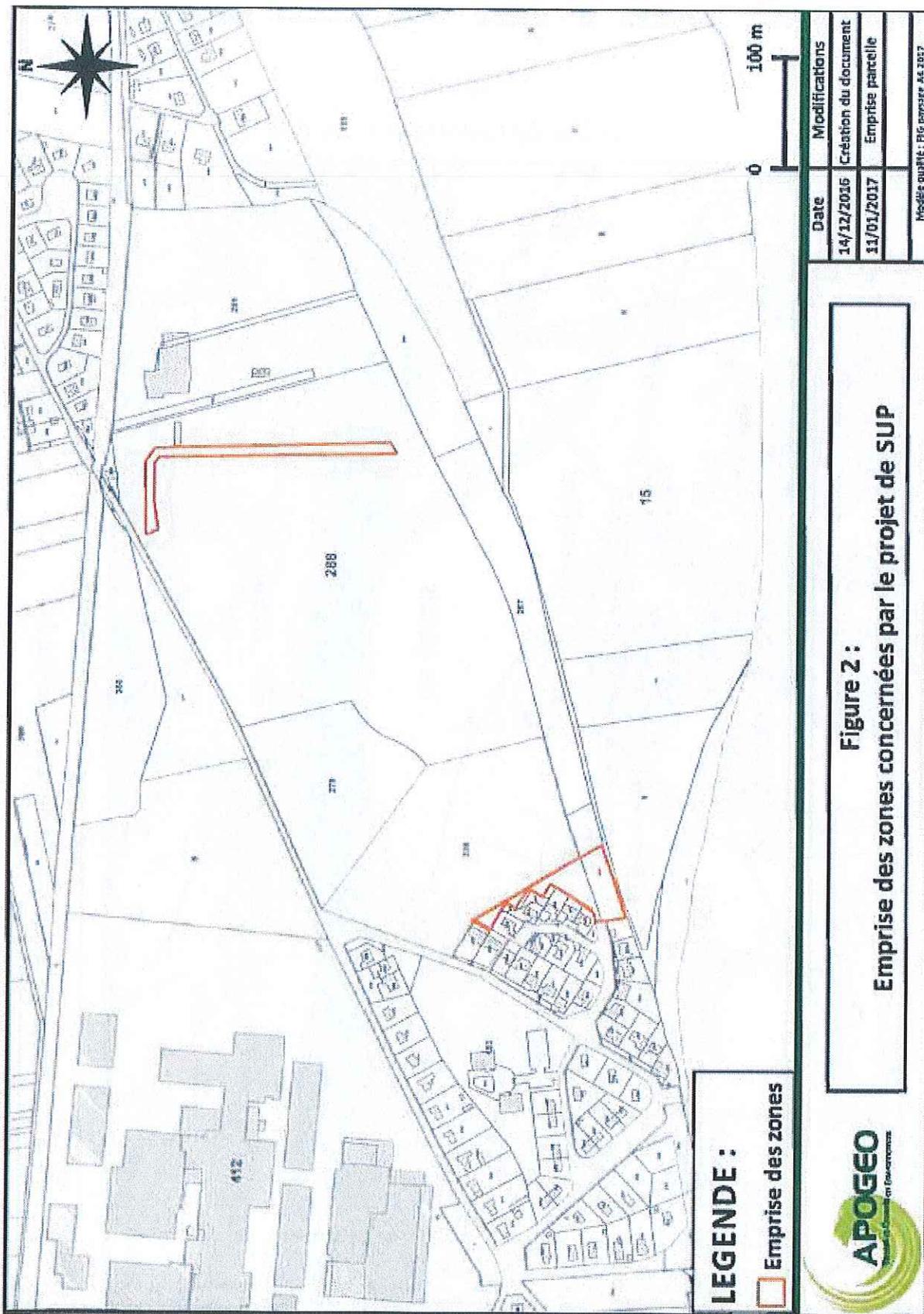
Anne LAPARRE LACASSAGNE



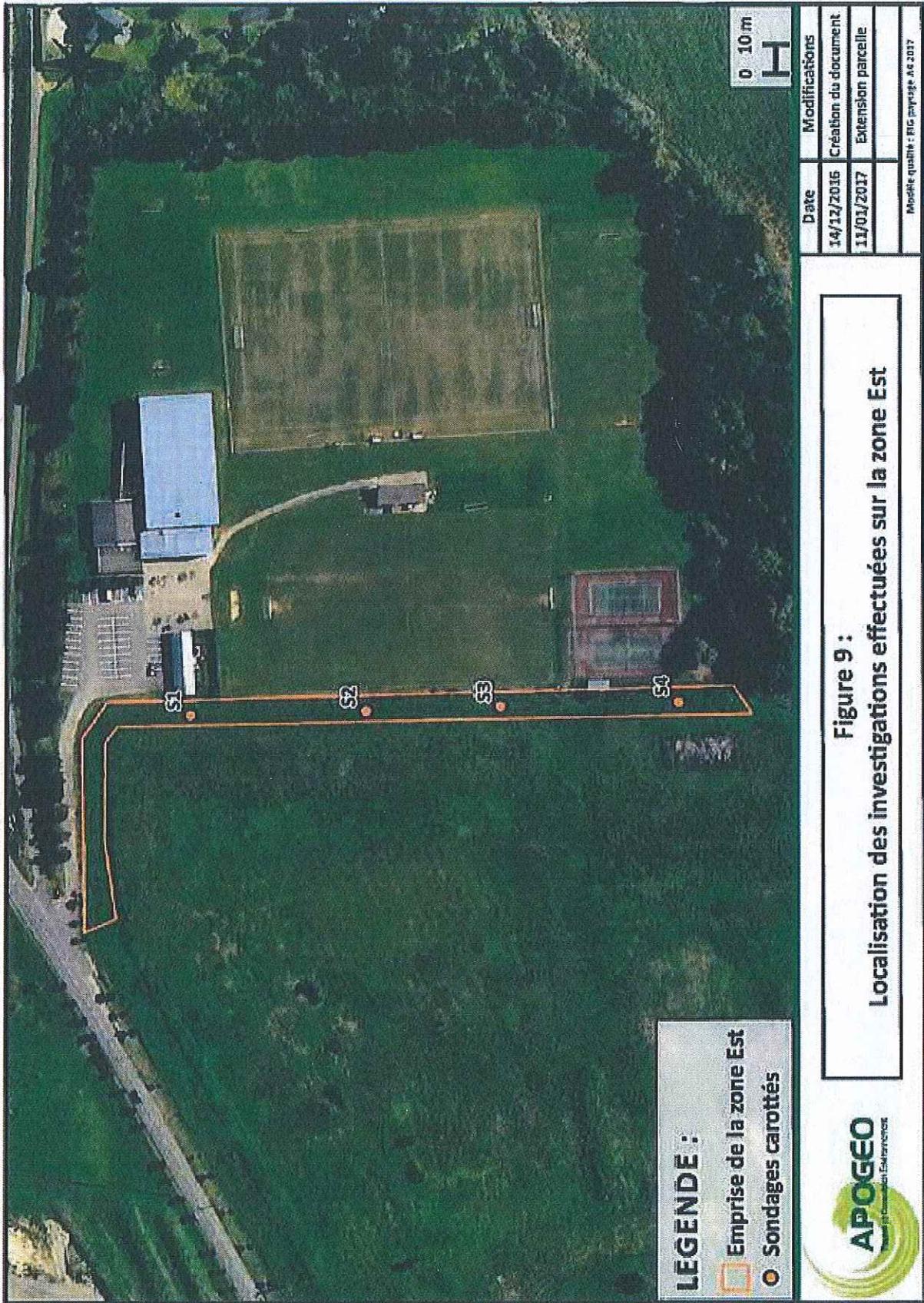
### Annexe Plan de localisation du site



### Emprise des zones concernées par les servitudes d'utilité publiques



### Emprise de la zone EST sur la parcelle cadastrale n°288 – section OD



# Emprise de la zone OUEST sur la parcelle cadastrale n°325 et 328 – section OD

