

MVCS Conseil

Assistance des maîtres d'ouvrage pour optimiser les opérations de recyclage, réhabilitation, valorisation, cession ou acquisition de sites pollués.

<http://mvcconseil.monsite.orange.fr>

Maurice Vague

13, promenade Paul Doumer - 92400 COURBEVOIE

01 47 88 28 59 - 06 16 48 04 89

vague.maurice@orange.fr

MVCS Conseil

Servitudes d'utilité
publique pour restrictions
d'usage.

Servitudes de restrictions d'usage

1. Rappel : Servitudes de restrictions d'usage, outil d'optimisation de mise en sécurité.
2. Servitude d'utilité publique, retour d'expérience d'enquête publique.
3. Simplification de mise en place de SUP.
Loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.
4. Réforme de l'enquête publique.
Grenelle 1 et 2.

Cession ou acquisition réussie d'un site ou d'une friche industrielle

- ❑ Un projet (site en devenir) qui concilie l'économie et l'environnement (préservation de la santé des personnes)

- ❑ Un projet économiquement supportable, la valeur du terrain couvrant les coûts de la réhabilitation correspondant à l'usage futur du site.

Rôle des servitudes

- ❑ Permettent d'assurer dans le temps la compatibilité entre l'usage projeté et les travaux de réhabilitation réalisés.
- ❑ Aident à limiter les coûts de réhabilitation.

Rôle des servitudes de restrictions d'usage

- «**Source**»-> «**Transfert**»-> «**cible**»
- Dépollution = Traitement de la source
- La restriction d'usage peut :
 - Permettre de conserver la source
 - Supprimer la possibilité de transfert en pérennisant les installations de confinement
 - Empêcher la présence de la cible.

Rôle des servitudes

- ❑ Restreignent l'usage du sol et des eaux souterraines aux seules activités compatibles avec le niveau résiduel de pollution des sols

- ❑ Assurent la conservation de la mémoire.

Domaines des servitudes

- Prescriptions relatives à la surveillance du site et aux accès
- Précautions en cas de travaux liés au sol
- Limitations ou interdictions d'usage

Domaines des servitudes X

Limitations ou interdictions concernant

1. Usage

- Sensible : école, crèche, (présence permanente de personnes sensibles)
- Habitat individuel avec ou sans jardin,
- Hôpital, maison de retraite
- Habitat collectif
- Tertiaire, activités artisanale ou industrielle
- Industriel restreint
- Usage passif, paysager inaccessible sauf pour entretien par PA.

Domaines des servitudes X

- Limitations ou interdictions concernant:
 2. Implantations et types de constructions
 3. Utilisation du milieu eau (consommation, baignade, arrosage)
 4. Plantations d'arbres (pouvant favoriser la remobilisation de polluants...).

Servitudes de droit privé

- ❑ Servitude conventionnelle de droit privé (SP)
- ❑ Servitude conventionnelle au profit de l'état (SCPE)
- ❑ Restrictions d'usage conventionnelles entre deux parties (RC2P).

Servitudes de droit privé X

- Servitude conventionnelle de droit privé (SP)
 - Code civil (art 637, 639 & 686), charge imposée sur un fonds, transmise aux acquéreurs successifs
 - Publiée à la conservation des hypothèques
 - Formalisée devant notaire
 - Doit être déclarée en cas de vente (cc art 1638)
 - Pas reportée dans les documents d'urbanisme
- Servitude conventionnelle au profit de l'état (SCPE)
 - Etablie devant notaire entre l'état et une personne
 - Publiée à la conservation des hypothèques
 - Doit être déclarée en cas de vente (cc art 1638)
 - Pas reportée dans les documents d'urbanisme.

Servitudes de droit privé x

- Restriction d'usage conventionnelle entre deux parties (RC2P)
 - Instituée entre 2 personnes,
 - Formalisée devant notaire
 - Publiée à la conservation des hypothèques,
 - Pas de report dans les documents d'urbanisme prévu.

Servitudes de droit public

- **Projet d'intérêt général (PIG)**
 - Code de l'urbanisme L121-12 et R121-13.
 - Un projet, une utilité publique, un ouvrage, opération d'aménagement ou d'équipement, objet d'une délibération ou d'une décision d'une autorité publique ou d'une inscription dans un document de planification.
 - Mise à disposition du public pendant un mois.
 - Transcrit dans les documents d'urbanisme.
 - Pas de publication à la conservation des hypothèques.
- **Servitude d'Utilité Publique (SUP).**

Servitude d'Utilité Publique

- ❑ Fondement dans L 515-8 à 12 du code de l'environnement
- ❑ Portée spécifiques (restrictions d'usage, accès et surveillance)
- ❑ Transcriptions : POS / PLU (CU R.123-22), registre de conservation des hypothèques (art 36,2° décret du 4 janvier 1955)
- ❑ Indemnisation prévue
- ❑ Arrêté préfectoral les prescrivant soumis à enquête publique préalable.

Etat des mises en place

- RU sur SUP, PIG, SCPE
 - 2002 – 2006 : 220 Restrictions d'usage
 - depuis 2007 : plus régulièrement utilisées.
 - Evolution en cours:
 - Accompagnement et facilitation.
 - Guide pour la mises en œuvre des SSSP va être refait.
 - Procédure d'institution simplifiée dans certains cas (loi Warsmann).
 - Simplification de l'Enquête Publique (Grenelle 1 & 2)

Enquête publique

- Démocratie participative
 - Loi «Bouchardeau» du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des EP et à la protection de l'environnement
 - Décret 85-453 du 23 avril 1985
 - Convention d'Aarhus du 25 juin 1998 (accès du public à l'information en matière d'environnement).
- Commissaire Enquêteur
 - Un citoyen indépendant et impartial, qualifié et compétent, mais pas expert, qui consulte le public et tout « sachant», et donne un avis consultatif au préfet
 - Il juge du bon déroulement de l'enquête, de la conformité du dossier et du bien fondé du projet.

Déroulement de l'enquête publique (concertation & dialogue)

1. Demande d'instauration de SUP par le MOA (avant projet) – art 24-1 et 24-8 du décret du 21 sept 1977
2. Rapport de la DRIRE au Préfet avec proposition d'AP
3. Dossier soumis aux : Maire, DDE, Sécurité civile, exploitant, qui émettent un avis
4. Décision du préfet de procéder à une EP sur le projet d'arrêté de SUP, et demande au Tribunal Administratif de désigner un Commissaire Enquêteur
5. Le CE désigné met au point avec la Préfecture les conditions et l'arrêté de prescription de l'EP.

Déroulement de l'enquête publique (concertation & dialogue)

6. Etude du dossier par le CE, rencontre du MOA, compléments au dossier éventuels
7. Publicité (affiches, presse, internet)
8. Permanences, registre, consultation des PPA
9. Réunion publique si nécessaire
10. Procès verbal des observations adressé par le CE au MOA
11. Mémoire en réponse du MOA.

Déroulement de l'Enquête publique (concertation & dialogue)

12. Rapport et avis motivé du commissaire enquêteur (favorable, avec recommandations ou réserves, défavorable)
13. Consultation du CODERST
14. Arrêté préfectoral d'instauration de SUP
15. Rapport mis à disposition du public pendant un an
16. Recours possible auprès du Tribunal Administratif.

Cas n°1:ex CET 1 et CET 2

- ❑ 1 M3 de déchets, confinement réalisé, 1999 AP prescrivant étude de mise aux normes - 2003, AP prescrivant de produire un dossier de SUP
- ❑ Dépôt du dossier de demande de SUP, décembre 2003
- ❑ Dossier révisé en mai 2004 et avril 2005, à la demande de la Drire

- ❑ Arrêté d'ouverture d'EP, novembre 2005
- ❑ Rapport remis en février 2006
- ❑ Arrêté préfectoral MPSUP novembre 2006.

Cas n°6 - Ancienne décharge

- Ancienne carrière de pierres, carrière de sable de 1973 à 1982 (6,5ha et 50 m profondeur), CSD2 (OM et RU) de 1982 à 1993 – 790 000 m³ de déchets dont 609.000 m³ OM.
- Aménagement : Couverture (1 m d'argile + 3 m de terre) – Ecoulement eau (drain) – Reboisement – Contrôle (eau souterraine et biogaz).

Cas n°7 - Ancienne décharge

- Ancienne carrière de sables et graviers remblayée en CSD – AP de SUP 2006

- Zone 77 ha – 700 parcelles - (CSD sur 57 ha)
 - 1976 / 1990, déchets ménagers et assimilés
 - 1990 / 2001, déchets inertes

- Risques résiduels : amiante-lié, biogaz (fermentation), géotechnique (tassement lié à la fermentation).

Cas n°8 - Ancienne usine

- ❑ Ancienne usine de peintures, terrain de 3 ha
- ❑ Pollution sol légère solvants et hydrocarbures, flottants sur nappe sans migration vers les puits voisins. Pas de travaux de réhabilitation
- ❑ Vendu en parties, à une grande entreprise (loc interne) et à la mairie (usage technique).
- ❑ Zonage UI du PLU, activités industrielles artisanales ou commerciales
- ❑ Deux parties (ancien exploitant et propriétaire) connaissant bien les problématiques SSP

Cas n°8 – Enseignements (1)

- Dossier compliqué du au délai (20 ans) entre fermeture du site et mise en place des SUP. Changements de propriétaires, évolution des parcelles. incompréhensions.
- Information des propriétaires prévue pas assez efficace
 - Le CE a demandé au préfet qu'une information des propriétaires des parcelles concernées soit faite (RAR)
 - Prolongement de l'enquête nécessaire

Cas n°8 – Enseignements (2)

- ❑ Absence d'enquête parcellaire (cf déclaration d'utilité publique)
- ❑ Utilité du Procès Verbal du CE et des Mémoires en réponse du MOA et du Maire
- ❑ Besoin d'explication vis-à-vis des riverains

Exemples de commentaires et recommandations de CE

- ❑ Le dossier d'étude de sols est difficilement compréhensible par le public, manque de développements explicatifs. Résumé non technique ?
- ❑ L'argument financier et sociétal pour ne pas dépolluer et mettre en place des servitudes n'est pas explicitement mentionné et expliqué dans le dossier (cas d'un site orphelin).

Simplification de mise en place de SUP

- ❑ Proposition de loi (Warsmann) de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures
- ❑ Adoptée au Sénat le 18 février 2009
- ❑ Article 51 modifie L515-12 (servitudes pour ssp) du code de l'environnement

loi Warsmann – Article 51 – modification alinéa 1 du L515-12

- Ces servitudes peuvent, en outre comporter la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol et du sous sol, **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**, et permettre la mise en œuvre des prescriptions relatives à la surveillance des sites.

loi Warsmann – Article 51 – complément à alinéa 2 du L515-12

- ❑ Terrains pollués par exploitation ICPE ou CSD
- ❑ Servitudes envisagées ont pour objet de protéger les intérêts mentionnés et concernent ces seuls terrains, le **représentant de l'État** dans le département peut, lorsque le **petit nombre des propriétaires** ou le **caractère limité des surfaces** intéressées le justifie, procéder à la **consultation écrite** des **propriétaires** des terrains par **substitution à la procédure d'enquête publique** prévue.

Réforme de l'Enquête Publique (1)

□ Historique (1)

- Loi du 7 juillet 1833, EP expropriation
- Juillet 1983, loi Bouchardeau + décret 1985
- Convention d'Aarhus, 25 juin 1998
- Février 2002, loi démocratie de proximité
- Décembre 2004, loi de simplification du droit (art 60) habilite le gouvernement à prendre par ordonnance des dispositions pour simplifier la procédure d'EP

Réforme de l'Enquête Publique (2)

□ Historique (2)

- Février 2005, Charte de l'environnement (art 7) principes de participation et d'information
- Novembre 2005, rapport Conseil Général des Ponts et Chaussées et Inspection Générale de l'Environnement
- Juin 2006 expiration du délai pour publier la réforme par ordonnance
- Juin 2007 rapport Jégouzo (projet de réforme)
- 2008, projets Grenelle 1 & Grenelle 2

Réforme de l'Enquête Publique (3)

- ❑ Réflexion menée depuis 2002, réforme « prête » en 2006 mais ordonnance pas publiée.
- ❑ **Constat**
 - ❑ Outil compliqué et **mal compris** par le public.
 - ❑ 17 types d'enquêtes, 181 procédures, 18 codes en référence.
 - ❑ Procédure pas en ligne avec le **droit communautaire**

Réforme de l'Enquête Publique (4)

- Loi **Grenelle 1** «programme de mise en œuvre du GE» – Sénat 10 février 2009 - Art 45 al 2.
 - Les procédures d'enquête publique seront modifiées afin de les **simplifier**, de les **regrouper**, d'**harmoniser leurs règles** et d'**améliorer** le dispositif de **participation du public**.
 - Le recours à une enquête unique ou conjointe sera favorisée en cas de pluralité de maîtrise d'ouvrage ou de réglementation.

Réforme de l'Enquête Publique (5)

- **Grenelle 2** « transition environnementale »
Conseil des Ministres du 7 janvier 2009.
- Titre IX – Chapitre IV – Réforme des Enquêtes Publiques - **Articles 98 à 100** (8 pages)
 - Champs d'application, objet, procédure, déroulement.
 - EP réalisées conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du **code de l'environnement** (moins de références aux autres codes).

Apports du projet de loi Grenelle 2 (1)

1. Transposition complète de la convention d'Aarhus
2. Champ d'application précisé
3. Modèle unique d'EP
4. Possibilité de recourir à une EP unique
5. Meilleure articulation avec les consultations en amont
6. Dossier mis à l'enquête plus complet

Apports du projet de loi Grenelle 2 (2)

7. Pouvoirs élargis du CE
8. Suspension de l'EP
9. EP complémentaire
10. Durée de l'EP
11. Encadrement de la restitution du rapport du commissaire enquêteur.

Conclusions / Servitudes

□ Servitudes

- Outils de réoccupation à un coût optimal
- Particulièrement adapté en cas de marché immobilier et foncier dépressif
- De plus en plus régulièrement utilisées
- A anticiper pour faciliter les cessions

□ SUP

- Le meilleur outil, conserve la mémoire
- Mise en place possible sans EP à venir.

Conclusions / Enquête publique

- ❑ EP = Outil de démocratie participative qui facilite la compréhension du projet par le public et les parties prenantes.
- ❑ Pour être bien accepté, le dossier doit être compréhensible par public (résumé non technique)
- ❑ Réforme : Simplification de la procédure et **meilleure compréhension du public et des maîtres d'ouvrage**

Les servitudes de restrictions d'usage

Pour permettre une réappropriation des espaces qui soit "soutenable" et socialement acceptable.

MVCS Conseil

Assistance des maîtres d'ouvrage pour optimiser les opérations de recyclage, réhabilitation, valorisation, cession ou acquisition de sites pollués.

<http://mvcconseil.monsite.orange.fr>

Maurice Vague

13, promenade Paul Doumer - 92400 COURBEVOIE

01 47 88 28 59 - 06 16 48 04 89

vague.maurice@orange.fr