

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>

13, promenade Paul Doumer 92400 COURBEVOIE

01 47 88 28 59 - 06 16 48 04 89

vague.maurice@orange.fr

MVCS Conseil

Servitudes de restriction
d'usage.
Modification de SUP.

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 de modification de SUP.
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
 - “créent des contraintes”
 - “peuvent inquiéter”

Domaines des servitudes

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

- 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

- 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

- 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°11 – Modification de SUP

- ❑ Site chimique fermé en 1990, 78.000 m²
- ❑ Pollution de sol et nappe, hydrocarbures et solvants non halogénés
- ❑ Travaux de réhabilitation pour usage industriel
 - Elimination flottant
 - Obturation du forage de l'usine
 - Traitement de terres (4000 m³) sur site puis épandage sur 10000 m² gelés
- ❑ AP de SUP en 1993 (après EP) inscrites au POS

Cas n°11 – Modification de SUP – AP de 1993

- Zone gelée, 10 000 m², 6 interdictions :
 1. Extraction, déplacement, évacuation des terres
 2. Création plans d'eau, irrigation (sauf en cas de pénurie hydrique)
 3. Production d'eau potable
 4. Aires de jeux et autres activités ouvertes au public
 5. Recouvrement sol par revêtement
 6. Constructions en sous sol
- Totalité du terrain (Interdictions 2 & 3)

Cas n°11 – Modification de SUP – le projet

- Terrain acquis par aménageur en 1994 (CPA) pour intégration dans un projet de quartier. Changement d'usage (logements & équipements sur 3,5 ha - parc & voirie 4 ha)

- Etude complémentaire zone gelée (1997)
 - Pour étude de l'utilisation future (parc et voiries)
 - Pollution des sols diminuée
 - Pollution résiduelle des eaux de la nappe alluviale mais sans risque de diffusion en dehors de la zone

Cas 11– Modification de SUP

- Zone gelée : diagnostic approfondi et ERS en vue de l'extension du parc voisin et création de voiries (2002)
 - Objectif de définition des moyens de traitement de la pollution résiduelle pour rendre l'état du site compatible
 - Existence de risques par contact direct avec les sols
 - Recommandation de suppression du risque par excavation ou par confinement de la source avec maintien du dallage existant partiel, remblaiement du bassin

Cas n°11 – Modification de SUP

- Zone non gelée : diagnostic du sol et des eaux pour étude d'un projet de logements (2003)
 - Sols (métaux lourds, HC, xylène, trichloéthylène)
 - Nappe alluviale (solvants chlorés, métaux lourds, BTEX, HC)
 - ERS pour définir les dispositions à prendre pour garantir l'innocuité du site

- Protocole de réhabilitation des terres pour traitement par confinement

Cas n°11 – Modification de SUP

- ❑ L'aménageur demande modification de l'AP pour passage d'un usage industriel à un usage récréatif (parc) de la zone gelée
- ❑ Dossier déposé en 2003,
- ❑ EP en 2005
- ❑ AP en 2006
- ❑ Chantier en progression (logements, équipements publics, activités, parc)

Cas n°11 – Modification de SUP – AP de 2006

- Zone de 10 000 m² (ancienne zone gelée) 4 interdictions :
 1. Extraction, déplacement, évacuation des terres à l'exception des opérations nécessaires à l'extension du parc voisin, effectuées conformément au protocole de réhabilitation
 2. Création plans d'eau, irrigation (sauf en cas de pénurie hydrique)
 3. Production d'eau potable
 4. Constructions en sous sol
- Totalité du terrain (Interdictions 2 & 3)

Cas n°11 – Modification de SUP – AP 2006

- ❑ SUP ne pourront être levées que par suite de la suppression des causes ou d'études particulières
- ❑ Toute demande de PC ou PD devra être soumise à l'appréciation de la Préfecture

Cas 11 - Remarques du public (1)

Eau

- Quid de la rivière qui traversait le site ?
- Circulation des eaux souterraines ? Au-delà zone gelée
- Pourquoi n'a-t-on pas dépollué la nappe ?
- Pourquoi remblayer le bassin sans le dépolluer ? Imprégnation des remblais propres ? Bat nappe ?

Terres

- Excavation : Pourquoi ne pas enlever toutes les terres polluées (1,50 m / 50 cm) ?
- Confinement : Comment sont isolées les terres ?

Cas 11 - Remarques du public (2)

Aménagements

- Quid au dessus de la zone gelée ?

Santé

- Des travailleurs pendant le chantier
- Risques des polluants laissés en place

Coûts

- Coûts des différentes solutions ?
- Pris en charge par l'ancien propriétaire ?

Cas 11 - Remarques du public (3)

□ Autres

- Approuve le projet immobilier et souhaite une réalisation rapide
- Comment expliquer l'évolution de la pollution entre 1993 et 2003 ?
- Dossier difficilement compréhensible
- Efficacité du confinement ? Perçu comme présentant un risque pour le futur
- Usage parc (jardin pédagogique) perçu comme sensible

Cas 11 - Remarques du public (4)

Autres

- Elus verts contre le confinement
- Projet d'utilisation des surfaces pas finalisé
- Relations entre cas de cancer identifiés dans le quartier et friche polluée
- le protocole de réhabilitation ne fait pas référence à un projet d'aménagement précis (espace pédagogique juste évoqué)

Cas 11 – Remarques du commissaire enquêteur

- ❑ Il n'y a pas eu d'ordre logique de décision dans l'élaboration du projet sur la zone gelée
- ❑ le protocole de réhabilitation ne fait pas référence à un projet d'aménagement précis (espace pédagogique juste évoqué)
- ❑ Chiffrages des solutions confinement et excavation pas assez précis
- ❑ EP considérée comme une simple formalité administrative par AC et MOA

Cas n°11 – Modification de SUP - Enseignements

- ❑ Absence de résumé non technique
- ❑ Absence de glossaire dans le dossier
- ❑ Zone gelée difficile à repérer sur le terrain du fait de la végétation (prévoir bornage et signalisation)
- ❑ Des réponses aux questions posées auraient dû être dans le dossier
- ❑ Notions Sources, VT, Cibles, pas explicitées
- ❑ Les réhabilitation par excavations / confinement n'étaient pas suffisamment décrites et chiffrées

Cas n°11 – Modification de SUP - Enseignements

- ❑ L'avantage environnemental global du confinement / excavation n'a pas été mis en avant
- ❑ L'avantage économique sociétal du confinement « il permet de construire des logements a des prix accessibles aux plus grands nombre » n'a pas été mis en avant
- ❑ **La ville a gagné du terrain sur la friche**

Simplification de mise en place de SUP

- ❑ Loi (Warsmann) de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures
- ❑ Adoptée le 12 mai 2009
- ❑ Article 114 modifie et complète L515-12 (servitudes pour ssp) du code de l'environnement

loi Warsmann – Article 114 – 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 114 – 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» – 3 août 2009 - Art 52 al 2 & 3.
 - 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.
 - La Procédure du débat public sera rénovée pour mieux prendre en compte l'impact environnement

Réforme de l'Enquête Publique (5)

- **Grenelle 2** « engagement national pour l'environnement » Sénat 9 octobre 2009 – procédure d'urgence.
- Titre IV - Chapitre III – Réforme des Enquêtes Publiques - **Articles 90 à 94 ter**
 - 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.

Développement durable : le bon compromis



Les hommes en bonne santé, la planète préservée

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>

13, promenade Paul Doumer 92400 COURBEVOIE

01 47 88 28 59 - 06 16 48 04 89

vague.maurice@orange.fr