

MVCS Conseil

Servitudes de restrictions
d'usage, outils de réconciliation pour le
réaménagement des friches
industrielles.

Servitudes de restrictions d'usage

1. Aménagement d'une friche industrielle
2. Servitudes (rôle, domaines, types....SUP)
3. Enquête publique (rôle, CE, déroulement, rapport et avis, recours possibles)
4. Cas pratiques et retours d'expérience

Problématique du réaménagement d'une friche industrielle

- ❑ Un projet 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 correspondants 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.

Rôle des servitudes de restrictions d'usage

- ☐ 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 concernant différents domaines

Domaines des servitudes

☐ Limitations ou interdictions concernant

1. Usage

- ☐ Très sensible : école, crèche, hôpital (présence permanente de personnes sensibles)
- ☐ Habitat individuel avec ou sans jardin
- ☐ Habitat collectif
- ☐ Tertiaire, activités artisanale ou industrielle
- ☐ Industriel restreint
- ☐ 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...).

Exemple

- Limitations ou interdictions en cas de confinement de déchets dangereux :
 - Zone inconstructible à usage paysager et inaccessible au public
 - Interdiction de planter des arbres développant des racinaires verticaux
 - Accès limités à l'entretien des équipements de surveillance, de collecte et traitement de lixiviats
 - Contraintes liées à ces accès.

Périmètre des servitudes

- Possibilité de mixage sur les sites importants (découpage parcellaire)
- Au delà de la zone de l'emprise du site elles peuvent concerner les parcelles environnantes (zone de préservation).

Servitudes de droit privé (type 1)

- ☐ 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 prévus.

Servitudes de droit public (type 2)

☐ 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 515-7 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.

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)

- ❑ Demande d'instauration de SUP par le MOA (avant projet) – art 24-1 et 24-8 du décret du 21 septembre 1977
- ❑ Rapport de la DRIRE au Préfet avec proposition d'arrêté
- ❑ Dossier soumis aux : Maire, DDE, Sécurité civile, exploitant qui émettent un avis
- ❑ 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
- ❑ 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)

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

Déroulement de l'Enquête publique (concertation & dialogue)

- ☐ Rapport et avis motivé du commissaire enquêteur (favorable, avec recommandations ou réserves, défavorable)
- ☐ Consultation du CDH
- ☐ Arrêté préfectoral de SUP
- ☐ Rapport mis à disposition du public pendant un an. Recours possible auprès du Tribunal Administratif.

Indemnisation des propriétaires

- ❑ A demander dans un délai de 3 ans à l'exploitant (article L515-11 du code de l'environnement)
- ❑ A défaut d'accord entre les parties, le montant de l'indemnité est fixé par le juge de l'expropriation.

Cas n°1:ancien 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 novembre 2006.

Cas n°1 : ancien CET 1 et CET 2.

- ❑ Objectif du réaménagement
 - Isoler les eaux de pluie (pas d'infiltration et écoulement facilité)
 - Empêcher les émanation de gaz
 - Intégrer le site dans l'environnement
 - Garantir le devenir (ravinement, éboulement, érosion) du confinement.
- ❑ Suivi des rejets
 - Eau (souterraines, pluviales, lixiviats, station de traitement)
 - Air (gaz).

Cas n°1 : ancien CET 1 et CET 2.

☐ Projet de servitudes

1. Enjeux

- ☐ Maintenir le massif de déchet confiné stable et pérenne
- ☐ Assurer la protection des dispositifs liés à la maîtrise des risques et à la surveillance

2. Objet

- ☐ Maintien durable du confinement (couverture superficielle, parois latérales, tranchées drainantes)
- ☐ Protéger de l'action des tiers (les équipements)
- ☐ Protéger les tiers (inconvéniants liés au site)

Cas n°1 : ancien CET 1 et CET 2.

- ☐ Projet de servitudes

- 3. Périmètre

- ☐ site (16 ha) + zone de préservation (1 ha)

- 4. Projet d'arrêté :

- ☐ Interdiction de travaux (zones de confinement, piézomètres, collecte et transport de lixiviats) sur emprise du site et zones avoisinantes de préservation (parcellaire).
 - ☐ Suivi.

Cas n°1 : ancien CET 1 et CET 2.

- Avis favorable avec recommandations.
 - Mettre en place des signalisations aériennes des ouvrages situés le long des voies de circulation
 - Indiquer les surfaces des parcelles et les repérer par un bornage
 - Mise en place d'un écran paysager au voisinage de la torchère
 - Communiquer au Maire le rapport annuel et y formaliser les résultats des visites de surveillance
 - Rendre accessible au public les résultats d'analyses de suivis.

Exemples de commentaires et recommandations de CE.

- ☐ En cas d'excavations faire une déclaration d'intention de commencement de travaux à la Drire / Ddtefp
- ☐ Mentionner analyse des terres excavées à prévoir en cas de travaux
- ☐ Interdire l'usage des 2 puits existants
- ☐ Interdire la pratique de cultes et les hébergements temporaires (gens du voyage).

Exemples de commentaires et recommandations de CE

- ❑ Obligation d'utiliser pour l'évacuation des eaux les capacités de rétention existantes afin de vérifier leur qualité avant rejet
- ❑ Détournement d'un cours d'eau et donc remblaiement de son lit non mentionné dans le dossier.

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 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).

Conclusion

- ❑ Servitude = Outil de réoccupation de site à un coût optimal pour la société
- ❑ SUP = le meilleur outil, il garantit la conservation de la mémoire
- ❑ EP = Outil de démocratie participative qui facilite la compréhension du projet par le public et les parties prenantes.
- ❑ Le dossier soumis à enquête doit être compréhensible par public.

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 industriels.

<http://mvcsconseil.monsite.wanadoo.fr>