

MVCS Conseil

Servitudes de restrictions d'usage,
outils d'optimisation pour la mise en
sécurité juridique.

Servitudes de restrictions d'usage

1. Problématique de la cession d'un site en activité ou d'une friche industrielle
2. Servitudes (rôle, domaines, types, utilisation.....SUP)
3. Enquête publique (rôle, CE, déroulement, rapport et avis, recours possibles)
4. Cas pratiques et retours d'expérience

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 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 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

☐ 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...).

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 prévu.

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 515-8 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
- 2007 : De plus en plus régulièrement prises en compte lors des projets de réhabilitation.
- Evolution :
 - ☐ Accompagnement et facilitation.
 - ☐ Guide pour la mises en œuvre des SSSP refait.
 - ☐ Procédure d'institution simplifiée, notamment celle des enquêtes publiques dans certains cas.

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 sept 1977
- ❑ Rapport de la DRIRE au Préfet avec proposition d'AP
- ❑ 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 CODERST
- ☐ 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 MPSUP 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 (inconvenients 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 suivi.

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°6 - Ancienne décharge – Contraintes figurant dans l'AP (2007)

- ❑ Parcelles ayant reçu des DM, en totalité ou partiellement - **interdit** :
 - Excavation, cavité, décapage...sauf intervention dans le cadre de la post exploitation après accord du Préfet
 - Construction avec fondations mêmes superficielles sauf liée à l'exploitation forestière
 - Camping et caravanning, route et chemin de randonnée, aire d'agrément
 - Déplacement, suppression...sauf pour raisons techniques ou environnementales des éléments de traitement et suivi
 - Activité hors exploitation forestière – Plantation arbres susceptibles de produire des baies comestibles
 - Suppression de la route d'accès au site.

Cas n°6 - Ancienne décharge – Contraintes figurant dans l'AP.

- ❑ Parcelle périphériques n'ayant pas reçu de DM - **interdit** :
 - Excavation, trou, forage, cavité, > 1 m de profondeur, dans un rayon de 10 m autour des parcelles DM
 - Construction destinée à un tiers sauf si liée à une exploitation forestière
 - Aménagement de terrains pour camping et caravanning.

Cas n°6 - Ancienne décharge – Contraintes figurant dans l'AP.

- ☐ Durée minimale de 30 ans
- ☐ Dispositions modifiables :
 - Demandé par exploitant, maire, propriétaire concerné, cadre d'un PIG, au Préfet avec une étude de dangers
 - Le préfet peut demander un nouveau dossier de demande de SUP (art 24-4 du décret 77-1133).

Cas n°6 - Ancienne décharge.

- ❑ Servitudes, points mentionnés par le CE non repris en clair par l'AP
 - Pas de clôture mais signalisation de la décharge pour chasseurs et promeneurs
 - Biogaz : demande d'autorisation de suppression à faire quand la production deviendra négligeable.

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°7 - Ancienne décharge

□ 3 Zones de servitudes :

- **ZA** (ex CSD inertes) : - 3,3 ha « **Amiante** »
- **ZB** (inertes amiante ciment, proximité OM):
« **Amiante** » et « **biogaz** » - 17 ha
- **ZC** : (ex zone CSD 2)
« **Amiante** », « **biogaz** » et
« **géotechnique** » - 57ha.

Cas n°7 - Ancienne décharge

□ Servitudes ZA, ZB, ZC.

□ Interdit : Habitations, écoles, jeux d'enfants, camping, caravanning, hospices, hôpitaux - Culture de sols et élevage d'animaux pour alimentation humaine

□ Autorisé : travaux des constructions autorisées dans la zone ou liés au suivi post exploitation du CSD (contrôle sous sol, eaux, biogaz, réseaux de captage et collecte).

Cas n°7 - Ancienne décharge

□ Servitudes ZB, ZC, **interdictions** :

- Dégradation des réseaux de surveillance et tous travaux pouvant gêner les accès
- Plantations d'espèces végétales à racines profonds et pratiques culturales susceptibles de nuire à la conservation de la couverture, des digues périphériques et à l'intégrité du réseau
- Activité pouvant créer une réaction chimique avec le biogaz (inflammation, explosion).

Cas n°7 - Ancienne décharge

- ❑ Servitudes ZA, contraintes et obligations.
 - Aires d'agrément autorisées s/s réserve d'une couche de matériaux sains (remblai + végétal) de 1m mini
 - Excavation après diagnostic amiante fourni aux Maire, Préfet et Inspection IC et prise en compte de ce diagnostic par MOA et MO-(cas des C° sur radier)
 - Si amiante découverte lors de diagnostic ou fouilles:
 - ❑ **Inform**er les autorités
 - ❑ **Respecter** dispositions relatives à la santé des travailleurs (inhalation) et à l'environnement (travail par voie humide, déchets)
 - ❑ **Restaurer** l'intégrité du confinement après travaux et information les prestataires.

Cas n°7 - Ancienne décharge

- Servitudes ZB, contraintes et obligations.
 - Excavations après diagnostic amiante et gaz
 - Prise en compte de ces diagnostics
 - Si amiante ou biogaz découverts lors de diagnostic ou fouilles mesures d'information, protection et restauration
 - Tout aménagement sécurisé / risque biogaz (pas de cavités /risque d'accumulation de gaz – ventilation si nécessaire).

Cas n°7 - Ancienne décharge

- ❑ Servitudes ZC, contraintes et obligations.
 - Excavations après diagnostic amiante, gaz, géotechnique à fournir aux autorités po AC
 - Prise en compte de ces diagnostics
 - Si amiante ou biogaz découverts lors de diagnostic ou fouilles mesures d'information, protection et restauration
 - Tout aménagement sécurisé / risque biogaz et tassement du sol (pas de cavités).

Cas n°7 - Ancienne décharge

- ❑ Suivi post-exploitation (annuel)
 - Evolution des tassements et de la production de biogaz
 - Levée totale ou partielle des SUP gaz et géotechnique
- ❑ Dispositions modifiables (demandé par exploitant, maire, propriétaire concerné, PIG) - étude de dangers à fournir
- ❑ Projet de changement d'usage
 - Etude complémentaire vérifiant la compatibilité de l'état environnemental / usages
 - Le préfet peut demander un nouveau dossier de SUP (art 24-4 du décret 77-1133).

Exemples de commentaires et recommandations de CE.

- ☐ Base RE: sites chimiques, briqueterie, carrières, CSD.
- ☐ En cas d'excavations, déclaration d'intention de commencement de travaux à la Drire / Ddedpc
- ☐ Mentionner analyse des terres excavées à prévoir en cas de travaux
- ☐ Interdire l'usage des 2 puits existants
- ☐ Utiliser pour l'évacuation des eaux les capacités de rétention existantes afin de vérifier leur qualité avant rejet.

Exemples de commentaires et recommandations de CE

- ❑ Détournement d'un cours d'eau et donc remblaiement de son lit non mentionné dans le dossier
- ❑ Interdire la pratique de cultes et les hébergements temporaires (gens du voyage).
- ❑ Communiquer au maire le rapport annuel et y formaliser les résultats des visites de surveillance
- ❑ Rendre accessible au public les résultats d'analyse de suivi.

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).

Conclusions

☐ Servitudes

- Outils de réoccupation des sites à un coût optimal pour la société
- De plus en plus régulièrement prises en compte
- Doivent être anticipées pour faciliter les cessions

☐ SUP = le meilleur outil, il garantit la conservation de la mémoire.

Conclusions

- ❑ EP = Outil de démocratie participative qui facilite la compréhension du projet par le public et les parties prenantes.
- ❑ La simplification de la procédure d'enquête publique, pour certains cas, est à l'étude.
- ❑ Pour être bien accepté, 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.oange.fr>