

MVCS Conseil

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

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

13, promenade Paul Doumer 92400 COURBEVOIE

01 47 88 28 59 - 06 16 48 04 89

vague.maurice@orange.fr

Servitudes de restriction
d'usage, outil facilitateur de la
gestion des risques et des
transactions

Servitudes de restrictions d'usage

1. Servitudes de restrictions d'usage, outil d'optimisation pour la maîtrise des risques.
2. Servitude de Restrictions d'usage de droit privé (formalisée par acte authentique)
3. SRU de droit public.
4. Simplification de mise en place de SUP. Loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.
5. Réforme de l'enquête publique, lois Grenelle.

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.

Servitudes de restrictions d'usage

- ☐ S'inscrivent dans une vision développement durable
- ☐ Permettent une réappropriation des espaces, économiquement soutenable et socialement acceptable
- ☐ Facilitent la mise en œuvre du plan de gestion

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 du sol et du sous sol
 - “créent des contraintes”
 - “peuvent inquiéter”

Domaines des servitudes

☐ Limitations ou interdictions concernant

1. Usage du milieu sol

- ☐ 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. Usage du milieu eau (consommation, baignade, arrosage)
 - 3. Implantations et types de constructions
 - 4. Terrassements et affouillements
 - 5. Plantations d'arbres (pouvant favoriser la remobilisation de polluants...).
 - 6. Accès

Domaines des servitudes

☐ Obligations d'actions

1. Installation de matériel de surveillance
2. Réaliser un suivi
3. Laisser un droit de passage
4. Entretien de végétations (préservation de confinement)

Rôle d'Information

- ☐ Attacher la limitation l'interdiction ou l'obligation à la propriété, afin que toute transaction foncière s'effectue en connaissance de cause
- ☐ Rendre accessible la connaissance des risques résiduels aux acquéreurs potentiels et futurs
- ☐ Conserver la mémoire

Portée

- ☐ Site et/ou terrain voisin du site
- ☐ Besoins (sol et eau)
 - Restriction d'occupation ou utilisation (Irrigation, logement, agriculture, baignade)
 - Obligation d'actions (surveillance, maintenance)
 - Précaution à prendre (travaux d'affouillements, passage réseaux)
 - Accès (droits et restrictions)

Types de servitudes – Droit privé et droit public.

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

- ☐ Projet d'intérêt général (PIG)
- ☐ Servitude d'Utilité Publique (SUP).

Servitudes de droit privé

- ❑ Servitude conventionnelle de droit privé (SP)
 - Code civil (art 637, 639, 686 & suivants), charge imposée sur un fonds, transmise aux acquéreurs successifs
 - CC 637 : « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire »
 - Applicable au terrain voisin du site
 - Fonds dominant qui « impose » la servitude
 - Fonds servant qui « laisse » la servitude
 - Obligation de faire ou de ne pas faire (droit de passage, interdiction construction, affouillement)

Servitudes de droit privé

- ❑ Servitude conventionnelle de droit privé (SP)
 - Publiée à la conservation des hypothèques
 - Formalisée devant notaire
 - Doit être déclarée en cas de vente (cc 1638)
 - Pas reportée dans les documents d'urbanisme
 - Si non respectée, éteinte au bout de 30 ans

Servitudes de droit privé

- ❑ Restriction d'usage conventionnelle entre deux parties (RC2P)
 - Instituée entre 2 personnes (vendeur et acheteur, propriétaire et locataire exploitant)
 - Formalisée devant notaire
 - Publiée à la conservation des hypothèques,
 - Pas de report dans les documents d'urbanisme prévu.
 - **Applicable au site**
 - Droit de passage, interdiction construction, affouillement, matériel de surveillance

Servitudes de droit privé

- ❑ Servitude conventionnelle au profit de l'état (SCPE)
 - Etablie devant notaire entre l'état et une personne (le propriétaire)
 - Fondement conventionnel, sans obligation réglementaire
 - Publiée à la conservation des hypothèques
 - Doit être déclarée en cas de vente (cc 1638)
 - Pas reportée dans les documents d'urbanisme.
 - **Applicable au site**
 - Droit de passage, interdiction construction, affouillement, installation de matériel de surveillance et prélèvements

Servitudes / domaines

	Occupation	Utilisations	Actions	Précautions	Accès
Site	SUP	SUP	SUP	SUP	SUP
	SCPE	SCPE	SCPE	SCPE	SCPE
	RC2P	RC2P	RC2P	RC2P	RC2P
Terrain voisin	SUP SP	SUP SP	SUP SP	SUP SP	SUP SP

Servitudes / Urbanisme

Type	Fondement	Portée	Report doc urbanisme	Conservation hypothèques
SUP	CE L 515-7 CU L121-12 &	1 – 4	oui	oui
PIG	R121-13	1	oui	non
SP	CC 637	3	non	oui
SCPE	D de contrat	2	non	oui
RC2P	D de contrat	2	non	oui

(1) Applicable au **site** et aux **autres terrains** (occupation , utilisation, action, précaution, accès)

(2) Applicable au **site** (occupation , utilisation, action, précaution, accès)

(3) Applicable aux **autres terrains** (occupation , utilisation, action, précaution, accès)

(4) **Indemnisation** des propriétaires prévue

Dossier : le plus complet possible

- ☐ Rappel contexte réglementaire
- ☐ Contexte historique
- ☐ Contexte géologique, hydrogéologique, hydraulique, environnemental (diagnostics et travaux)
- ☐ Justification des servitudes (bilan coût avantage)
- ☐ Origine de propriété
- ☐ Identification des parcelles
- ☐ Nature, liste et énoncé des servitudes
- ☐ Droit et obligation des parties
- ☐ Annexes

« Traçabilité de la mémoire »

Conclusion / Servitudes

Les servitudes de restrictions d'usage, pour permettre une réappropriation des espaces qui soit économiquement 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://mvcskonseil.monsite.orange.fr>

13, promenade Paul Doumer 92400 COURBEVOIE

01 47 88 28 59 - 06 16 48 04 89

vague.maurice@orange.fr

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 – Historique (1)

- ❑ Activité depuis 19ème siècle
- ❑ Fermeture en 1985 et vente du terrain
- ❑ Changements propriétaires, actionnaires (exploitant), évolutions parcellaires
- ❑ 2004 – AP demandant une EDR pour usage industriel ou commercial
- ❑ 2005 - diagnostic approfondi et EDR qui ne demande pas de travaux mais des mesures de précaution

Cas n°8 – Historique (2)

- 2006 - AP de prescriptions de SUP à l'ancien exploitant qui précise les conclusions de l'EDR :
 - Risques induits aux droit du site acceptables dans les conditions actuelles du site, couvert par béton, bitume ou terre végétale et destiné à usage industriel
 - Accès à la nappe à proscrire
 - Risques hors du site pour usage de la nappe acceptables, eaux à surveiller (3ans)
- 2007 - AP pour EP faite en 2008

Cas n°8 – Projet AP de Servitudes (1)

☐ Interdits

- Constructions pour usage sensible
- Habitations hors logements de gardien
- Cultures sols et élevage animaux
- Camping & caravanning
- École, aire d'agrément, établissements de garde d'enfants
- Etablissement d'enseignement ou de formation
- Accès eaux souterraines et usage

Cas n°8 – Projet AP de Servitudes (2)

- ☐ Libre accès à l'ancien exploitant aux services de l'état et à aux organismes mandatés pour surveillance, prélèvement et entretien des piézomètres
- ☐ La levée ou la modification des SRU est possible aux frais et sous la responsabilité du propriétaire après réalisation d'une étude garantissant l'absence de tout risque

Cas n°8 : Déroulement de l'EP

- ☐ Observations des riverains
- ☐ Observations de l'acheteur devenu propriétaire
- ☐ Remarques du CE

- ☐ Procès verbal du CE au MOA et au Maire
- ☐ Mémoires en réponse du MOA et du Maire

Cas n°8 : Observations des riverains

- ☐ Zone pavillonnaire voisine
- ☐ Avis partagé entre :
 - Risque du au voisinage avec un ancien terrain industriel contenant des pollutions résiduelles
 - Avantage d'une « zone d'activité aérée » par rapport à un habitat plus dense.

Cas n°8 – Observations de l'acheteur devenu propriétaire (1)

- Demande le rejet de la demande de SUP
 - Responsabilité de l'ancien exploitant et de son ayant droits actuel pour la pollution laissée qui grève la valeur du terrain
 - Conteste l'usage industriel (environnement pavillonnaire) - Diagnostic, EDR et donc AP reposent sur des bases non pertinentes
 - Les types de constructions n'ont pas à être décidés par l'ancien exploitant

Cas n°8 – Observations de l'acheteur devenu propriétaire (2)

☐ Considère

- L'usage de la parcelle n'a pas à être défini par l'ancien pollueur mais par le propriétaire actuel
- Le venant aux droits du pollueur doit mener la dépollution

Cas n°8 – Observations de l'acheteur devenu propriétaire (3)

- ❑ Il cite un courrier de la DRIRE mentionnant que « les restrictions éventuelles pourraient être levées si une dépollution était réalisée » et demande que cette dépollution soit mise en oeuvre par l'ancien exploitant
- ❑ Invoque la réalité de la situation locative.
Usage tertiaire : réception du public, formation des salariés en interne, qui va « au-delà de de l'usage industriel et commercial prévu »
- ❑ Raisonne en fonction de l'urbanisme environnant.

Cas n°8 – Remarques du CE (1)

- ❑ Une servitude est attachée à une parcelle et donc transférable en cas de vente (et L.480 du CU + décret 2005-116 du 7 fev 2005).
- ❑ Acte de vente précise que « le bénéficiaire souffrira les servitudes passives de nature pouvant grever les ensembles immobiliers apportés »
- ❑ Pas de contre-expertise relative au DA et à l'EDR fournie

Cas n°8 – Remarques du CE (2)

- ❑ Les servitudes portent atteinte à l'intérêt privé au nom de l'intérêt général, l'EP doit montrer si cela est vrai et justifié.
- ❑ La loi prévoit une indemnisation des conséquences des SUP.
- ❑ Les RU peuvent être levées suite à des travaux faits par le propriétaire, sous sa responsabilité, et avec une maîtrise des risques garantie par études.
- ❑ Procès Verbal (prévu par AP) communiqué au maire et à l'exploitant et appelant un mémoire en réponse

Cas n°8 – Mémoire en réponse de l'exploitant ancien propriétaire (1)

- ☐ Précise le traçage des propriétés et évolutions parcellaires successives,
- ☐ Mentionne qu'il n'a eu aucun lien de droit avec le propriétaire actuel.
- ☐ Montre que aucun argument contre lui ne peut être retiré de l'acte de vente
- ☐ Rappelle les considérations de base de l'AP de prescription de SUP (usage à vocation industrielle)

Cas n°8 – Mémoire en réponse de l'exploitant ancien propriétaire (2)

- ☐ Exprime que le dossier de servitude est établi conformément aux conclusions de l'EDR et à l'usage prévu au jour de la vente

Cas n°8 - Réponse du maire

- ☐ Le Conseil Municipal avait donné un avis favorable à l'instauration de servitudes
- ☐ Demande que l'usage de bureau et services soit reconnu

Cas n°8 – Avis favorable motivé du CE (1)

- ❑ Fait un bilan avantages (pour la collectivité ou les parties) / inconvénients (limitation de droits privés) du dossier pour l'intérêt général (éviter l'installation d'un projet immobilier à vocation domestique)
- ❑ Création d'un espace peu urbanisé au coeur d'un quartier pavillonnaire dont il conforte le statut résidentiel tout en le protégeant des pollutions résiduelles / inquiétude du voisinage (laisse croire à un danger qui diminuerait la valeur des propriétés et menacerait la santé des riverains)

Cas n°8 – Avis favorable motivé du CE (2)

- ❑ Cohérence avec le principe de précaution (charte environnement, art 5) / incertitude qui subsiste.
- ❑ Constate que le contrat de vente prévoit « le bénéficiaire souffrira les servitudes passives de nature pouvant grever les ensembles immobiliers apportés »
- ❑ Garantie la sécurité juridique du vendeur
- ❑ L'acheteur peut demander une indemnisation.

Cas n°8 - AP portant instauration de SUP (1)

- ❑ Usages non sensibles autorisés, autre que implantation d'établissements pour populations sensibles (circulaire février 2007)
- ❑ Interdits
 - Habitations, camping, caravanning
 - Ecoles , aires d'agrément ou de jeux, établissements de garde d'enfants
 - cultures, élevage, accès et usage eaux souterraines interdits au droit des parcelles
- ❑ Terrains recouverts par couche étanche ou 50cm de terres végétales

Cas n°8 - AP portant instauration de SUP (2)

- ☐ Logement gardien autorisé
- ☐ Canalisations enterrées d'EP en métal et mise en place dans du sablon propre
- ☐ Accès pour suivi eau
- ☐ Dispositions en cas de travaux
 - Si mise en communication des nappes, migration des polluants empêchée
 - Analyse des eaux pompées et des terres excavées avant élimination

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

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**

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

- ❑ 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.



MVCS Conseil

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

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

13, promenade Paul Doumer 92400 COURBEVOIE

01 47 88 28 59 - 06 16 48 04 89

vague.maurice@orange.fr