



**Fédération des associations de défense des intérêts
des propriétaires fonciers impactés par l'exploitation du sel**

**Lettre au commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique sur
la révision du POS et sa transformation en PLU
de la commune d'EINVILLE au JARD.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

La fédération SALIFED, regroupe les associations de défense des propriétaires de biens fonciers bâtis ou non bâtis impactés par l'exploitation de sel. Aujourd'hui, l'association d'Einville au Jard a rejoint nos rangs c'est pourquoi, conformément à nos statuts et dûment mandaté par le conseil d'administration de la fédération en date du 13 novembre 2015, je vous fais part par le présent courrier des remarques de la fédération sur la révision du document d'urbanisme d'Einville au Jard.

Pour bien comprendre la position de SALIFED, il faut avant tout savoir que nous ne contestons pas l'existence ni l'affichage du risque minier aujourd'hui identifié sur le territoire d'Einville. Nous pensons en effet que, si risque il y a, il doit être pris en compte dans le document d'urbanisme de façon à ne pas demain exposer de nouvelles populations à ce risque.

Ce que nous contestons c'est bien la méthode ici utilisée.

Tout d'abord sur le classement même de l'ensemble des terrains exposés à ce risque, il est évident que ce classement en zone naturelle d'un pan entier d'un quartier urbanisé et habité ne correspond pas à la définition des zones naturelles. Cette définition du code de l'urbanisme figure d'ailleurs dans les premières pages du règlement du PLU soumis à

votre enquête. Sur ce point l'association ASSDRAM vous expliquera sa position que nous soutenons bien évidemment.

Pour la fédération SALIFED, le cas d'Einville au Jard reflète parfaitement les dysfonctionnements de notre droit en particulier pour les textes censés régir les rapports entre les propriétaires du sol et ceux de l'exploitant du sous-sol.

Ces dysfonctionnements ont bien évidemment des répercussions sur la présente révision du PLU puisque son approbation engendrera obligatoirement une atteinte extrêmement grave sur le patrimoine des propriétaires impactés.

Cette atteinte découle de l'obligation de la commune de prendre en compte le risque porté à sa connaissance par l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de la révision de son document d'urbanisme. Ainsi, au final, c'est le conseil municipal d'Einville au Jard qui, devant prendre en compte le risque en question, assurera la responsabilité du classement des habitations en zone naturelle accompagné d'un règlement fixant des servitudes d'urbanisme très pénalisantes pour les biens de ces propriétaires. Dans le cas d'Einville, cette responsabilité de la commune se traduit même dans le positionnement du tracé des différentes zones coupant au passage, en deux zones différentes, des maisons existantes.

Nous pensons que cette responsabilité doit être assumée par l'Etat qui après tout a, d'une part autorisé l'exploitation minière sur le territoire et d'autre part, pour la très grande majorité des constructions aujourd'hui impactées, autorisé les permis de construire des maisons concernées.

Il faut être clair vis à vis des propriétaires de ces maisons, non seulement ils ne pourront jouir normalement de leur droit de propriétaire (en principe garanti par la constitution Française) mais en plus ils ne pourront a priori rien demander en terme d'indemnisation puisque l'article L160-5 du code de l'urbanisme exclut toute demande d'indemnisation des servitudes créées par un document d'urbanisme.

Nous sommes ici en présence d'un principe de double peine. Vous payez d'une part les erreurs de l'administration de l'Etat qui était à la fois en charge des autorisations liées à l'exploitation minière, mais aussi à l'époque en charge d'autoriser les permis de construire, et d'autre part

vous êtes également victime de l'affichage de ce risque puisque la valeur de votre bien est directement impacté par les dispositions accompagnant sa reconnaissance. Votre bien devient invendable sans que vous puissiez demander des comptes aux autorités responsables de cette situation.

Pour ce qui concerne la reconnaissance et l'affichage des risques.

Notre pays s'est doté d'outils spécifiques permettant d'afficher tout type de risques de façon à faire diminuer la part de population pouvant être concernée par ces risques. Ainsi, le législateur a créé les PPRN (plans de prévention des risques naturels) pouvant se décliner en fonction du type de risques naturels, les PPRI pour le risque inondation, d'autres types de PPRN spécifiques par exemple aux glissements de terrains ou aux risques avalanches. Viennent ensuite les PPRT (plans de prévention des risques technologiques) ces plans visent avant tout les entreprises de type SEVESO ; ils peuvent conduire à des déclassements de terrains aux abords de ces entreprises mais avec indemnisation des propriétaires.

Il nous reste les PPRM (plan de prévention des risques miniers). Ces plans ont été créés par le législateur dans le contexte très particulier de l'après mine. En effet, ils visent exclusivement à prendre en compte les risques liés aux suites de l'exploitation minière, en général là où l'exploitant n'est plus présent et où l'Etat a repris, comme le prévoit le code minier, les responsabilités initialement dévolues à l'exploitant. Il est à noter que dans le cadre d'un PPRM, l'Etat peut exproprier le propriétaire du sol lorsque le risque est avéré.

Ainsi, la mise en place d'un PPRM pour Einville au Jard ne peut s'envisager que si la mine, qui engendre aujourd'hui nos problèmes de classement au PLU et d'affichage du risque, n'est plus considérée comme en activité. Or, le fait que la Compagnie des Salins du Midi soit toujours en responsabilité de cette mine empêche la mise en place d'un PPRM puisqu'en application du code minier, l'exploitant du sous-sol est responsable des dommages sur les propriétés du sol. Ceci explique également que les services de l'Etat ne sont pas particulièrement « pressés » pour assumer cette responsabilité car l'Etat devra alors assurer la surveillance de la mine et supporter le coût de son éventuel remblaiement.

En conclusion, pour cet affichage et reconnaissance du risque minier, SALIFED considère que l'étude du PLU est une opportunité pour

l'état de faire supporter à la commune une lourde responsabilité vis à vis d'une partie de sa population, qu'elle n'a pas à assumer.

Et après

Nous ne pourrions admettre que l'Etat se « contente » de faire afficher un risque, sans que des études concernant la suppression de ce risque soient parallèlement mise en œuvre.

Le cas particulier de la mine d'Einville doit être étudié. Le principe de comparaison entre le coût des indemnisations des propriétaires aujourd'hui pénalisés par la prise en compte du risque et le coût d'un remblaiement partiel de la mine sous la partie des zones habitées doit être analysé.

Si le coût du remblaiement permettant la suppression du risque est supérieur aux indemnités justifiées et légitimes, il faut alors choisir la solution la moins coûteuse pour la nation. Il faut donc dans ce cas indemniser les propriétaires concernés.

C'est dans ce cas de figure que le classement au PLU prend toute son importance.

Si demain, non pas au titre des indemnisations de servitudes d'urbanisme, mais bien au titre d'une indemnisation engendrée par une atteinte au droit de propriété, des indemnités sont accordées par le juge aux propriétaires concernés par la prise en compte du risque minier, **il est nécessaire et indispensable** de maintenir au niveau du PLU, le caractère résidentiel de ce quartier d'habitation d'Einville au Jard.

Monsieur le commissaire enquêteur, nous sommes conscients que les problèmes ici exposés dépassent largement la mission qui vous a été confiée. Votre avis sur le dossier soumis à enquête et sur le déroulement de celle-ci est primordial.

Le déclassement des terrains concernés par le risque peut apparaître à première vue comme une disposition positive visant avant tout à ne pas exposer des populations nouvelles à un risque minier, cet objectif sera atteint pour les terrains non bâtis, mais ce PLU, par ses dispositions particulières va bien plus loin.

Il va porter une grave atteinte au droit de la propriété sans contre partie sous la forme d'indemnisations au moins au titre du droit de l'urbanisme.

De plus, nous pensons que l'Etat risque de se contenter des nouvelles dispositions du PLU. Le risque sera affiché et pris en compte, mission accomplie.

Or, la reconnaissance du risque doit être le début du processus de traitement du risque. Il faut que les Einvillois concernés aient la certitude que l'affichage du risque sera suivi des phases nécessaires d'études de solutions visant à terme à la suppression du risque ou, en cas d'impossibilités techniques ou économiques, à l'indemnisation des propriétaires.

Voilà, Monsieur le commissaire enquêteur, la position de la fédération SALIFED. Je vous demande de prendre en compte ces remarques dans la rédaction de votre avis qui sera capital pour les suites que la municipalité d'Einville au Jard devra assumer.

Le 27 novembre 2015

Le président de SALIFED,

Michel JACQUET