



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

**Lettre à Madame le commissaire enquêteur chargée de l'enquête  
publique sur la révision du POS et sa transformation en PLU de la  
commune de Saint-Nicolas de Port**

Madame 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 dans notre région. L'association ASPORDA de Saint-Nicolas de Port est membre de la fédération, c'est pourquoi, conformément à nos statuts, je vous fais part par le présent courrier des remarques de la fédération sur la révision du document d'urbanisme.

Pour bien comprendre la position de SALIFED, il faut avant tout savoir que nous ne contestons pas l'existence ni l'affichage du risque identifié sur le territoire de Saint-Nicolas de Port. Nous pensons en effet que, si risque il y a, il doit être pris en compte dans le document d'urbanisme de façon à bien informer les populations.

Nous contestons ici, d'une part, le classement en zone naturelle d'un pan entier de la ville de Saint-Nicolas de Port et d'autre part, le projet de règlement de cette zone naturelle pour les raisons que nous allons ici développer.

**1°) Pour ce qui concerne le classement en zone naturelle**

Il est évident que ce classement en zone naturelle d'un pan entier de la ville de Saint-Nicolas de Port composé de quartiers urbanisés, équipés et bien évidemment habités, ne correspond pas à la définition des zones naturelles des plans locaux d'urbanisme. Il correspond parfaitement à la définition de l'article R151-18 reproduit ci-dessous, à savoir celle des zones urbaines.

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

La jurisprudence pour ce type d'erreur d'appréciation est constante. Les auteurs du PLU doivent pour définir le type de zone, prendre bien évidemment en compte la situation existante sur le terrain. Or, il est évident que nous sommes bien ici avant tout dans une zone urbanisée.

Le code de l'urbanisme oblige bien évidemment les auteurs de PLU à afficher et à prendre en compte l'existence d'un risque mais cela ne signifie pas pour autant que cette obligation se traduise par une mauvaise interprétation des faits. La présence d'un risque doit certes être pris en compte mais sans «nier» la réalité du terrain.

Nous sommes bien en présence d'une zone urbaine concernée par un risque minier. La fédération SALIFED et l'association locale d'Einville au Jard ASSEDRAM ont rencontré le même problème il y a peu de temps.

Le conseil municipal en accord avec les services de l'Etat vient d'approuver la révision de son PLU après avoir reclassé en zone urbaine avec reconnaissance du risque, les zones concernées par la présence de l'ancienne mine de sel d'Einville au Jard ; désormais ces zones apparaissent sous les appellations de zones Um.

Madame le commissaire enquêteur, je tiens ici à vous expliquer notre positionnement et pourquoi nous souhaitons voir adopter pour Saint-Nicolas de Port le même dispositif que celui d'Einville au Jard.

Les propriétaires que nous défendons sont aujourd'hui victimes de l'exploitation du sous sol de leurs maisons et de la défaillance des services de l'Etat au niveau de leur pouvoir de police et de contrôle des exploitants miniers.

Aujourd'hui et parce qu'un industriel a exploité par dissolution du sel des secteurs du ban de Saint-Nicolas de Port sans avoir la maîtrise de la technologie mise en oeuvre, les propriétaires du sol ont été durement impactés. Plusieurs dizaines de maisons ont été démolies. Ces drames humains et financiers existent encore aujourd'hui puisque l'association Portoise ASPORDA a en charge la défense des intérêts de certains habitants.

Aujourd'hui, les services de l'Etat demandent à la commune de prendre en compte l'existence de ce risque minier en reprenant les limites de la zone de risque de type 1 et 1bis définies par l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991 au titre du R111-3 du code de l'urbanisme. Sachez Madame le commissaire, qu'aujourd'hui ce document est affiché par les services de la DREAL, comme valant PPRM.

Comme vous le savez, les PPRM (plans de prévention des risques miniers) ont été créés au niveau national, dans le contexte de l'après mine. Aussi, ils peuvent être mis en oeuvre lorsque l'Etat, au titre du code minier, a « récupéré » la

responsabilité juridique des éventuels dommages sur les propriétés du sol bâties ou non, après exploitation minière.

Nous vous exposons cela pour que vous preniez bien conscience que le classement en zone naturelle est ici très lourd de conséquence. En effet, dans le cadre d'un PPRM si un risque est identifié et avéré, l'Etat peut mettre en oeuvre une procédure d'expropriation des biens des propriétaires du sol de façon à ce que les habitants ne soient plus exposés au risque.

Or, dans le cadre d'une procédure d'expropriation et plus particulièrement dans le cadre de la phase d'évaluation de la valeur vénale des biens à exproprier, le classement par le document d'urbanisme revêt une importance toute particulière. Nous ne pouvons pour Saint-Nicolas de Port écarter cette éventualité puisqu'aujourd'hui encore certaines maisons sont concernées par des désordres.

Nous pensons que demain des procédures d'expropriation pourront être engagées au titre du R111-3 valant PPRM. C'est pourquoi, pour Saint-Nicolas de Port, encore plus qu'ailleurs puisque les désordres et dommages aux propriétés sont d'actualité, le classement au PLU doit avant tout reconnaître le caractère urbain de ce pan entier de la ville de Saint-Nicolas de Port.

La prise en compte du risque minier ne doit pas pour autant engager la commune dans un classement en zone naturelle qui aurait un impact fort sur la valeur vénale des biens.

## **2°) Projet de règlement de la zone naturelle Na.**

Nous pensons que le règlement de la future zone urbaine identifiée comme zone à risque minier ne doit pas être plus restrictif que ce que préconisait le R111-3 qui s'applique aujourd'hui sur le territoire puisque valant PPRM et donc servitude d'utilité publique.

Les restrictions aujourd'hui créées par le projet de règlement ne sont pas justifiées puisque plus draconiennes que la servitude elle-même.

Nous demandons donc de réaligner le contenu du règlement de la zone urbaine identifiée à risque minier sur le règlement et les dispositions techniques constructives du R111-3. Dans le cas contraire, cela signifierait que la ville de Saint-Nicolas de Port de par la rédaction de son PLU, imposerait aux propriétaires des maisons comprises dans la zone, des contraintes non justifiées par les dispositions techniques et scientifiques des ingénieurs du BRGM ayant défini les règles constructives comprises dans le R111-3.

Les habitants de Saint-Nicolas de Port ne comprendraient pas pourquoi la commune assure cette responsabilité en lieu et place des services de l'Etat.

Voici Madame le commissaire enquêteur les remarques de la fédération SALIFED sur le contenu du PLU aujourd'hui soumis à enquête publique et pour lequel vous allez émettre un avis primordial sur les suites qui seront données au projet de PLU.

Nous sommes bien conscients que ces difficultés sont importantes et délicates mais sachez que nous réagissons pour le bien des propriétaires concernés, suffisamment impactés par l'exploitation minière sans avoir en plus à subir des atteintes graves pour la valeur de leurs biens. Nous serions pour le coup en présence d'une véritable double peine.

Nous vous demandons de prendre en compte ces remarques dans la rédaction de votre avis qui sera capital pour les suites que la municipalité de Saint-Nicolas de Port devra assumer.

Et vous prions d'agréer, Madame le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Le 21 novembre 2016

Le président de SALIFED,  
Michel JACQUET