

5 Éléments nécessaires à la composition du dossier

Le dossier accompagnant la demande de servitude doit comporter au moins les éléments suivants :

- Une notice explicative exposant et justifiant le projet;
- Les caractéristiques de la servitude définissant les obligations de chaque propriétaire vis-à-vis de l'exploitant et les périodes de l'année pendant lesquelles s'applique la servitude, partiellement ou totalement;
- Un plan parcellaire, obtenu en reportant l'emprise de la servitude sur les feuilles cadastrales préalablement mises à jour. Il est fortement conseillé de le faire réaliser par un géomètre;
- Un état parcellaire, établi à l'aide des documents cadastraux ou des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens, qui doit comporter :
 - le numérotage des encadrements successifs concernant l'état parcellaire;
 - le nom, le prénom, la date de naissance, le domicile, la profession, la situation et le régime matrimonial de chaque propriétaire;
 - le nom, le prénom, la profession et le domicile de tous les ayants droit, avec indication de leurs titres;
 - le détail des emprises pour chaque propriétaire;
- La délibération du conseil municipal ou de la collectivité organisatrice de la servitude;
- L'étude d'impact, si le projet est concerné, et l'avis de l'autorité environnementale.

6 Bonnes pratiques

- Présenter préalablement le dossier au service instructeur avant de le déposer officiellement.
- Prendre préalablement contact avec les propriétaires pour leur expliquer le déroulement et l'objet de la procédure, en insistant sur le fait qu'elle vise à les protéger et à leur permettre de s'exprimer sur le projet.
- Accompagner le commissaire enquêteur lorsqu'il se déplace sur le terrain.
- La servitude ne peut être appliquée pour l'implantation des gares de remontées mécaniques. Dans ce cas, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation des propriétaires des terrains concernés ou de recourir à une procédure d'expropriation, suite à une déclaration d'utilité publique. Cette démarche doit constituer un dernier recours pour l'opérateur.

7 Textes de référence

- Code du tourisme : articles L. 342-18 à L. 342-26.
- Code de l'expropriation : articles R. 11-19 et suivants.

SERVITUDE LOI MONTAGNE

1 Objet

Pour réaliser les aménagements et les équipements nécessaires à l'exploitation d'un domaine skiable, le maître d'ouvrage est fréquemment confronté au problème de la maîtrise du foncier, qui concerne bien souvent des propriétaires privés. Il s'agit d'une contrainte forte, qui nécessite en général d'établir avec chaque propriétaire concerné une convention parfois difficile à mettre en place et non pérenne.

Pour remédier à cette situation et faciliter le développement touristique en montagne, la loi montagne du 9 janvier 1985 a prévu, par son article 53, une procédure qui permet, à une collectivité ou un syndicat mixte, dans un but d'intérêt général, de grever les propriétés privées ou faisant partie du domaine privé d'une collectivité, d'une servitude destinée à assurer un certain nombre de travaux et d'accès.

Cette procédure vise à concilier trois objectifs : le développement des activités touristiques d'hiver, le respect du droit des propriétaires et la préservation du milieu naturel.

La servitude, dite loi montagne, fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, listées dans le code de l'urbanisme. Elle peut s'appliquer partiellement ou totalement en fonction des périodes de l'année, compte tenu de l'enneigement et des travaux agricoles.

2 Dans quel cas utiliser la servitude loi montagne ?

Elle peut être utilisée dans les domaines skiables, principalement pour réaliser les aménagements, les équipements et les accès listés dans le tableau ci-dessous.

La servitude ne peut être établie qu'à l'intérieur des zones et des secteurs délimités dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU) ou dans les Plans d'occupation des sols (POS). Dans les communes classées stations de sports d'hiver et d'alpinisme et pourvues d'un POS opposable au 10 janvier 1985 ou d'un PLU, cette disposition s'applique à partir de l'approbation de la modification ou de la révision de ce plan.

La servitude ne peut grever les terrains situés à moins de 20 m des bâtiments d'habitation ou professionnels édifiés, ou dont la construction a été autorisée avant la date de délimitation des zones et secteurs prévus au POS ou PLU pour l'aménagement du domaine skiable, ni les terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs à la date de cette délimitation, sauf :

- si la construction des bâtiments est postérieure à l'existence de la piste ou des équipements;
- si l'existence de la piste ou des équipements est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux;
- si l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la réalisation des pistes, des équipements ou des accès visés dans le tableau ci-dessous.

Type de projet	Objet du projet	Conditions à respecter
Remontées mécaniques	Survol des terrains et passage des pistes de montée	
	Implantation des pylônes de lignes	Emprise au sol* ≤ 4 m²
	Accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des installations de remontées mécaniques	
Pistes de ski et travaux annexes	Accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes	
	Passage, aménagement et équipement des pistes de ski	
	Passage de réseaux	
	Création de regards	Emprise au sol* ≤ 4 m²
Pistes de VTT	Passage, aménagement et équipement de pistes dans le périmètre d'un site nordique	En dehors des périodes d'enneigement

* **Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

3 Prérequis

La commune doit disposer d'un PLU ou d'un POS opposable au tiers définissant précisément le domaine skiable alpin, avec des zones et des secteurs délimités. La servitude ne peut être établie qu'à l'intérieur de ces zones et secteurs délimités.

4 Procédure et délais prévisionnels

La collectivité (en général la commune) délibère sur la nécessité d'instituer une servitude pour réaliser un projet d'aménagement et/ou d'équipement. Elle sollicite le préfet pour la mise en place de cette servitude en lui adressant un dossier dont le contenu est détaillé au point 5.

Lorsque le dossier est complet, un exemplaire est envoyé à chaque commune concernée par l'opération. Le préfet prend un arrêté ouvrant une enquête publique et désigne un commissaire enquêteur. L'arrêté précise l'objet de l'enquête, sa date d'ouverture, sa durée, en général un mois, les modalités de consultation du public (lieux, jours, heures, etc.) et le délai dans lequel le commissaire enquêteur doit donner son avis à l'issue de l'enquête.

Toutes ces informations sont portées à la connaissance du public par un avis publié dans la commune concernée (dans plusieurs communes, s'il y a lieu). Cette mesure de publicité incombe au maire. Le même avis est également publié dans un des journaux diffusés dans le département.

Simultanément, la commune adresse une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires concernés par la servitude au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique. Pendant toute la durée de celle-ci, les observations sur les limites des terrains touchés par la servitude sont consignées par les

intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur.

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête est clos, signé par le maire et transmis dans les 24 heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Celui-ci donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer dans le délai fixé par l'arrêté du préfet, soit au maximum 30 jours.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier au préfet, qui statue par arrêté sur la demande de servitude. L'arrêté préfectoral définit le tracé, la largeur et les caractéristiques de la servitude, ainsi que les conditions auxquelles la réalisation des travaux est subordonnée. Il définit les conditions et, éventuellement, les aménagements de protection auxquels la création de la servitude est subordonnée et les obligations auxquelles le bénéficiaire est tenu du fait de l'établissement de la servitude. Il définit également les périodes de l'année pendant lesquelles, compte tenu de l'enneigement et du cours des travaux agricoles, la servitude s'applique partiellement ou totalement.

La servitude ouvre droit à indemnité s'il en résulte un préjudice direct, matériel et certain pour le propriétaire du terrain ou l'exploitant. Cette indemnité est à la charge du bénéficiaire de la servitude. La demande d'indemnité doit parvenir à la collectivité ou au syndicat mixte bénéficiaire de la servitude dans un délai d'un an à compter de la date où le dommage a été causé ou révélé.

Le logigramme ci-contre présente les différentes étapes de la procédure et leurs délais. Les délais indiqués ne tiennent pas compte du temps nécessaire pour la préparation du dossier, notamment du plan et de l'état parcellaires qui exigent l'intervention d'un géomètre. Globalement, il convient de compter entre 6 et 9 mois pour conduire à son terme une procédure de servitude d'utilité publique, à partir du moment où le projet est bien défini.

