

Loi ALUR et Sites Pollués

Retour sur les décrets d'application de l'article 173

Le projet de décret d'application sur les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Laurence Lanoy, Avocat au Barreau de Paris

INTRODUCTION

- Constat de l'insuffisance d'information sur l'état des sols dans les documents d'urbanisme concernant les sites non ICPE
 - Aucun décret d'application des articles L. 125-6 et L. 125-7 C. Env. dans leur rédaction antérieure à la Loi ALUR n'a été adopté
 - Objectifs de la Loi ALUR du 24 mars 2014 :
 - Améliorer l'information de la population sur la pollution des sols
 - Assurer le renouveau urbain en encourageant l'engagement des acteurs publics et privés
- ➔ Pallier aux risques liés à l'absence d'information sur les pollutions lors des opérations immobilières

1. L'information sur la pollution des sols

A. Les mécanismes d'information sur les sols existants

- 2 bases de données, accessibles au public:
 - **BASOL** : fichier national des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif,
 - **BASIAS** : information des sites sur lesquels de activités industrielles ont été conduites (ne préjuge pas de l'état du sol et de son éventuelle pollution)
- ➔ Mécanismes insuffisants pour prendre en compte l'ensemble des sites pollués

- **Article 188 de la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010** : nouveau système d'information sur les risques de pollutions de sols :
 - prise en compte des pollutions des sols dans les documents d'urbanisme (art. L. 125-6, C. Env.)
 - information des tiers sur les pollutions de sols et les risques de pollutions (art. 125-7, C. Env.)
- **Aucun décret d'application de ces dispositions n'a été adopté**

- Plusieurs tentatives de projet de décret d'application des articles L.125-6 et L.125-7 prévoyant :
 - La création de **zones d'information et de vigilance**
 - L'application des **mesures de gestion de la pollution par le responsable du changement d'usage**
 - L'**attestation d'un bureau d'étude certifié** à joindre à la demande du permis de construire et d'aménager pour les projets construits en zones de vigilance
- Les « zones d'information et de vigilance » deviennent des « secteurs d'information sur les sols »

B. Les SIS dans la loi ALUR

- Modification des articles L. 125-6 et L. 125-7 C. Env. :
 - Article L. 125-6 : élaboration des SIS par le Préfet :
 - **annexés aux documents d'urbanisme**
 - **sur les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion particulière.**
 - Article L. 125-7: **obligation d'information pesant sur le vendeur ou le bailleur du terrain situé sur un SIS**
- ➔ Objectif de protection de la sécurité, la santé ou la salubrité publique, l'agriculture et l'environnement

- **Sont exclus des SIS (projet d'article R. 125-41 C. Env.):**
 - Les **ICPE et INB en exploitation**
 - Les **terrains sur lesquels des servitudes d'utilité publique ont été mises en place**
 - ➔ n'ont pas vocation à remplacer les servitudes d'utilité publique déjà existantes
- **Autorité de police compétente dépend de l'origine de la pollution**
(projet d'article R. 556-4 C. Env.) :
 - **compétence du Préfet lorsque la pollution est causée par une ICPE,**
 - **sinon, compétence du maire**

2. La procédure d'élaboration des SIS

A. La création des SIS

- Création/ modification / suppression d'un SIS (projet d'article R. 125-47 C. Env.) à la demande:
 - du **maire de la commune** concernée
 - des **présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents**
 - des **propriétaires** des terrains concernés par le SIS
 - Demande adressée au Préfet accompagné d'un **mémoire justifiant de l'état du sol**
- ➔ Coopération public/privé dans l'élaboration et la mise à jour des SIS

- **Consultation et information du public:**

- Dossier de projet de création de SIS **transmis pour avis:**

- Aux **maires des communes** concernées par les SIS

- Aux **présidents des EPCI compétents**

- ➔ Délai de 6 mois pour demander une modification

- ➔ Propriétaires concernés par la création de SIS écartés de la consultation (informés par lettre simple)

- Publicité de l'arrêté de création de SIS :

- publié au recueil des actes administratifs du département

- notifié aux maires et présidents des EPCI concernés

- affiché pendant 1 mois dans chaque mairie et au siège de chaque EPCI

B. Les obligations issues des SIS

- **Obligation pour le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage** de (projet d'article R. 556-1 C. Env.):
 - **réaliser une étude des sols**
 - **définir les mesures de gestion de la pollution des sols** qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, la santé ou la salubrité publique, l'agriculture et l'environnement

- **Contenu de l'étude des sols** (projet d'article R. 556-2 C. Env.):
 - Les éléments relatifs à l'**étude historique, documentaire et mémorielle du site**
 - Les éléments relatifs à la **vulnérabilité des milieux**
 - La **liste des parcelles cadastrales** concernées
 - Une **cartographie localisant les différentes substances** utilisées
 - Un **plan** délimitant l'emprise du site
 - Une **cartographie** localisant les différentes substances utilisées sur le site
 - La **présentation des modalités d'échantillonnage**
 - Le **détail des mesures, prélèvements, observations et analyses sur les milieux**
 - Un **plan de gestion** définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site (bilan coûts / avantages considéré)

- **Attestation du bureau d'études certifiés** dans le domaine des sites et sols pollués (article R. 556-3) garantit :
 - La **réalisation d'une étude de sol**
 - La **prise en compte des préconisations de cette étude** pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet de construction ou de lotissement
- ➔ Etat du sol contrôlé et/ou réalisé par un opérateur privé :
désengagement de l'Etat

- **Obligation d'information pesant sur le vendeur ou le bailleur** d'un terrain situé sur un SIS à l'égard de son cocontractant (Article L. 125-7 C. Env.)
 - **Connaissance de l'état du site par le vendeur/bailleur** grâce à la publicité des arrêtés de création des SIS
 - ➔ Obligation d'information à compter du 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département
 - **Preuve de l'accomplissement de cette formalité** par insertion d'une clause dans l'acte de vente/location

- **Sanctions:**

- en cas de **défaut d'information et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat**
- dans un **délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**
- l'acquéreur/preneur peut demander:
 - la **résolution** du contrat,
 - la **restitution d'une partie du prix de vente ou une réduction du loyer**
 - la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque son coût ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.**

➔ **Sanctions « classiques » (Exemple: vices cachés, article L. 514-20 C. Env.)**

CONCLUSION

- Multiplication des mécanismes d'information sur l'état des sols pour assurer un renouvellement urbain maîtrisé
- Contrôle de l'Etat sur les études des sols et attestations par le biais de la certification des bureaux d'études
- Mécanisme des servitudes d'utilité publique interviendront en aval ou de manière complémentaire à un SIS