

## // ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

# LOI ALUR ET PRESTATION ATTES : EN PRATIQUE COMMENT, ÇA MARCHE?

Depuis le 26 octobre 2015, les demandes de permis de construire ou d'aménager sur les sites se trouvant dans les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ou dans le cas du deuxième changement d'usage d'une ICPE, doivent être accompagnées d'une attestation, établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des SSP ou équivalent. Cette attestation garantit qu'une étude des sols a bien été réalisée et que ses résultats ont été pris en compte dans la conception du projet de construction ou d'aménagement afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site.

L'objectif de cette attestation est de faciliter le travail des services instructeurs des permis de construire/d'aménager au sein des collectivités. Elle est requise dans deux situations distinctes :

- lorsque le projet de construire/d'aménager se trouve sur un SIS ;
- lors du deuxième changement d'usage d'une ICPE.

### ATTESTATIONS LIÉES AUX SIS

Les SIS sont établis par les services du Préfet. Ils intègrent les sites sur lesquels une pollu-

tion des sols est avérée sans toutefois intégrer (R125-43) :

- les ICPE en fonctionnement et les installations nucléaires de base en exploitation ;
- les sites sur lesquels des servitudes sont déjà en place ;
- les sites se trouvant sur le trajet d'un panache de pollution.

Les attestations peuvent être exigées par les services instructeurs des mairies, dès que les SIS sont définis. Les échéances seront variables selon les départements, mais les SIS doivent être finalisés pour le 1er janvier 2019.



Les SIS seront reportés dans un SIG ([www.georisques.fr](http://www.georisques.fr)), et seront annexés aux PLU/ documents d'urbanisme tenant lieu de PLU/ cartes communales.

### ATTESTATIONS LIÉES AU 2<sup>ND</sup> CHANGEMENT D'USAGE D'UNE ICPE

Si une ICPE, déjà réhabilitée selon la procédure définie dans le code de l'environnement (par exemple pour un usage industriel), fait l'objet d'un deuxième changement d'usage (par exemple pour un usage résidentiel), alors le permis de construire ou d'aménager doit être accompagné d'une attestation.

Cette exigence s'applique à tout type d'ICPE (soumises à déclaration, à autorisation simplifiée, à autorisation). Depuis la publication du décret du 26 octobre 2015, les attestations peuvent être demandées par les services instructeurs des mairies. Néanmoins, l'arrêté ministériel fournissant le modèle d'attestation n'a pas encore été publié.

### LA NOTION D'USAGE...

Toutefois, la notion d'« usage » diffère entre le code de l'Environnement, le code de l'Urbanisme et le code de la Construction et de

>>





l'Habitation, ce qui peut générer des problèmes d'incompréhension lors des discussions avec les services en charge de l'urbanisme au sein des collectivités.

Dans le code de la construction et de l'habitation (Art. L. 631-7 et suiv.), la notion d'« usage » concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Dans cette réglementation, il n'existe que 2 catégories d'usages : les logements et tous les autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation. L'autorisation de « changement d'usage » est nécessaire si le projet de transformation concerne toutes les catégories de logement et leurs annexes.

**La notion d'« usage » est plus large que la notion de « destination »**

La notion d'« usage » est plus large que la notion de « destination » (ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé) qui relève du code de l'urbanisme (Art. R. 123-9, R. 421-14 et R. 421-17 du C.Urb.). Les destinations possibles d'un bien immobilier sont limitativement énumérées par le plan local d'urbanisme (PLU) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts et service public ou d'intérêt collectif.

Dans le code de l'environnement, la notion de « changement d'usage » est en lien avec la cessation d'activité des ICPE (Art. L512-6-1, L512-7-6, L512-12-1, R512-39-2, R512-46-

26 C.Env.). Elle est directement rattachée à l'exposition aux substances polluantes des personnes amenées à vivre ou à travailler sur un site.

Dans le cas présent, par deuxième changement d'usage, il faut entendre :

- le cas où un projet d'aménagement voit le jour sur un ancien site ICPE, sur lequel il y a eu, lors de la cessation d'activité, un plan de gestion sans projet précis ;
- le cas où un projet d'aménagement sur un ancien site ICPE évolue (par exemple : ajout/retrait d'un sous-sol ou d'un vide-sanitaire, locaux commerciaux en rez-de-chaussée devenant des appartements...).

## UNE ATTESTATION ÉTABLIE PAR UN BUREAU D'ÉTUDES CERTIFIÉ SSP

L'attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués (SSP) selon la norme NFX31620, ou équivalent. En confiant cette tâche à des sociétés certifiées (donc ayant fait l'objet d'un audit réalisé par un organisme certificateur accrédité selon la norme ISO 17-065), les services de l'Etat recherchent la garantie d'un certain niveau de compétences et d'aptitude dans le domaine des SSP.

Le bureau d'études établissant l'attestation peut être le même que celui qui a réalisé l'étude de sols (R556-3-II).

Trois cas ont donc été identifiés :

- l'étude de sols sur laquelle le projet de construction ou d'aménagement s'appuie a été réalisée par le même bureau d'études certifié que celui qui délivre l'attestation ;
- l'étude de sols sur laquelle le projet de construction ou d'aménagement s'appuie a été réalisée par un bureau d'études certifié différent de celui qui délivre l'attestation ;
- l'étude de sols sur laquelle le projet de construction ou d'aménagement s'appuie a été réalisée par un bureau d'études non certifié.

## QUE DOIT GARANTIR L'ATTESTATION ?

L'attestation doit garantir (R556-3) :

- qu'une étude de type « étude historique/étude de vulnérabilité/diagnostic/plan de gestion a bien été réalisée ;
- que les résultats de cette étude ont bien été pris en compte dans la conception du projet de construction ou d'aménagement, afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site.

## SUR QUELLES BASES ÉTABLIR L'ATTESTATION ?

L'attestation est établie après avoir réalisé la prestation ATTES, décrite dans la norme NFX 31620-2 mise à jour en août 2016. Le contenu et la complexité de la prestation ATTES diffèrent selon le cas dans lequel on se trouve (étude de sols réalisée par le même BE certifié/par un BE certifié différent/par un BE non certifié).





La prestation ATTES s'appuie néanmoins toujours sur une notice technique élaborée par le maître d'ouvrage, présentant les dispositions constructives et d'aménagement du projet (notamment celles qui ne sont pas mentionnées dans le permis de construire ou d'aménager).

Une note de synthèse ou un rapport décrivant la prestation ATTES réalisée vient compléter l'attestation à proprement parler.

Dans le cas où l'étude de sols a été réalisée par un BE non certifié, si le BE certifié en charge d'établir l'attestation a des réserves sur la qualité de l'étude ou sur les préconisations du plan de gestion pour rendre l'état des sols compatible avec l'usage futur prévu sur le terrain, il doit expliquer ses réserves

et préciser (sous forme de liste, et en aucun cas de cahier des charges) les données complémentaires à acquérir pour pouvoir émettre l'attestation. Toutes les réserves mentionnées doivent être levées avant délivrance de l'attestation.

## COMMENT RÉDIGER UNE ATTESTATION ?

L'arrêté ministériel prévu au R556-3-III n'est pas encore paru, mais des versions projets sont en circulation. Le contenu de l'attestation doit être adapté au cas dans lequel on se trouve (étude de sols réalisée par un BE certifié ou non).

## LIMITES DE L'ATTESTATION

Ce document est émis au stade de la conception du projet. Elle est remise avec le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. Aucun contrôle après réalisation des travaux n'est prévu, malgré les modifications fréquentes qui interviennent au cours de la phase de construction.

Christel DE LA HOUGUE, UPDS

### REFFÉRENCES REGLEMENTAIRES

Loi ALUR de mars 2014.  
Décret d'application n°2015-1353 du 26 octobre 2015.

Les articles de référence dans le Code de l'Environnement sont les suivants :

- Art. L556-1 et R556-1 : pour les anciennes ICPE, lors du 2ème changement d'usage.
- Art. L556-2 et R556-1 : pour les sites se trouvant dans les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).
- Art. R556-2 : contenu de l'étude de sols.
- Art. R556-3 : précise ce que doit garantir l'attestation.

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

### POUR EN SAVOIR PLUS

Retrouvez les diaporamas et les vidéos des colloques CDAE/UPDS sur la loi ALUR :

- Loi Alur et Sites Pollués. Retour sur les décrets d'application de l'article 173 - 2015

- Loi Alur et Sites Pollués. Quels Changements ? Quelles Perspectives - 2014

[www.videos.upds.org](http://www.videos.upds.org)  
[www.upds.org/ressources/diaporamas/](http://www.upds.org/ressources/diaporamas/)

