



# SITES ET SOLS POLLUÉS : LES DÉCRETS D'APPLICATION DE LA LOI ALUR

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

INFORMATIONS  
SITE POLLUÉ  
VENTE ALUR  
TIERS DEMANDEUR



PAR  
**CAROLE LVOVSCHI-BLANC**  
AVOCATE ASSOCIÉE  
AU SEIN DE GINKGO AVOCATS  
**MARIE DE CHAUDENAY**  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

**A**fin de répondre à la pénurie de foncier en agglomération, un des objectifs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR ») adoptée le 24 mars 2014<sup>1</sup> est de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. À titre d'exemple, ont été renforcées dans les documents d'urbanisme, les obligations en matière de consommation d'espaces naturels ou agricoles édictées dans les PLU et les SCOT.

À ce jour, la France compte plus de 300 000 sites potentiellement pollués et plus de 4 000 présentant une pollution connue susceptible d'engendrer des risques sanitaires importants. La réglementation actuelle paralyse les acteurs du secteur ne disposant pas des outils de gestion des sites pollués adaptés. C'est ainsi que, pour permettre à la fois une reconversion plus sécurisée des anciennes zones industrielles situées en périphérie urbaine et répondre aux besoins immobiliers urgents liés, un volet concernant les sites et sols pollués a été introduit dans la loi ALUR<sup>2</sup>. Les dispositions relatives aux sites et sols pollués

sont énoncées à l'article 173 de la loi. Elles ont pour objet :

- d'améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et de prévenir ainsi l'apparition des risques sanitaires qui y sont liés (création des secteurs d'information sur les sols, nouvelle obligation d'information de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, renforcement de l'obligation d'information de l'article L. 514-20 du même code, contrôle de l'usage des sols lors de la réalisation de projets de construction ou d'aménagement dans ces secteurs) ;
- d'encourager l'engagement des acteurs publics et privés dans le redéploiement des friches industrielles vers un usage résidentiel (création du statut du tiers intéressé, contrôle du changement d'usage des sols lors des projets de construction et d'aménagement, allègement dans la suppression des servitudes d'utilités publiques)<sup>3</sup> ;
- d'opérer une clarification des responsabilités des acteurs et d'établir un cadre sécurisé propice à la réhabilitation des friches (hiérarchisation des responsables et police administrative).

Ces dispositions, à l'exception de celles concernant les servitudes d'utilités

1- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.  
2- « L'outsider de la loi ALUR : Le volet sites et sols pollués », Bulletin CHEUVREUX Notaires – Édition spéciale – Juillet 2014 – p. 51 à 54.  
3- Modification de l'article L. 515-12 du Code de l'environnement.

publique et l'obligation d'information issue de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, nécessitaient l'adoption de décrets en Conseil d'État pour fixer leur modalités d'application.

Trois décrets étaient attendus. À ce jour, seuls deux d'entre eux ont été adoptés :

- Le décret n°2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L. 512-21 du code de l'environnement, publié au Journal officiel du 20 août 2015 ;

- Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'informations sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers, publié au Journal officiel du 28 octobre 2015.

Le troisième décret doit porter sur les modalités d'application de l'article L. 556-3<sup>4</sup> du Code de l'environnement. Ces dispositions concernent d'une part, la définition du propriétaire ayant fait preuve de négligence ou comme n'étant pas étranger à la pollution et, d'autre part, la désignation de l'autorité de police compétente en cette matière. En ce qui concerne ce second point, le décret du 26 octobre relatif aux secteurs d'information des sols (SIS) y a répondu en introduisant à l'article R. 556-4 du Code de l'environnement<sup>5</sup> les dispositions suivantes : « *Lorsque la pollution ou le risque de pollution mentionné à l'article L. 556-3 est causé par une installation soumise aux dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre V, l'autorité de police compétente pour mettre en œuvre les mesures prévues à cet article est l'autorité administrative chargée du contrôle de cette installation. Dans les autres cas, l'autorité de police est le maire* ». En revanche, concernant la définition du propriétaire négligent ou non étranger à la pollution, la rédaction soulève plus de difficultés. Un projet de décret est en cours d'étude. Toutefois, le Ministère de l'écologie, du

développement durable et de l'énergie réfléchit à l'opportunité de l'adoption de ce décret. Si le projet de décret était abandonné, il conviendrait alors, pour déterminer la responsabilité du propriétaire négligent ou non étranger à la pollution, de se référer à la hiérarchie des responsables énoncées à l'article L. 556-3 du code précité et de s'appuyer en cas de difficultés de mise en œuvre, sur la jurisprudence existante en la matière<sup>6</sup>.

Nous avons choisi d'examiner au sein de ce dossier les dispositions apportées par les deux décrets d'application déjà publiés :

- le premier, décrit la procédure de substitution du tiers demandeur au moment de la cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et les modalités de constitution, d'appel et de levée des garanties financières que le tiers doit constituer,

- le second, vient notamment décrire la procédure d'élaboration des secteurs d'information des sols (SIS) et préciser le contenu de l'étude de sols requise, notamment lors de projets de construction ou d'aménagement situés en SIS.

\*\*\*

#### **A. FOCUS SUR LE TIERS DEMANDEUR<sup>7</sup>** (Décret du 18 août 2015 portant application de l'article L. 512-21 du Code de l'environnement)

Le décret du 18 août 2015 relatif à la procédure du tiers demandeur, entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 21 août 2015, doit être prochainement commenté dans une circulaire, prévue pour le premier trimestre 2016. Il a également été complété par un arrêté du 29 août 2015 contenant les modèles d'attestation de garanties.

Pour comprendre l'enjeu de cette réforme et avant de détailler la procédure de substitution du tiers demandeur décrite par le décret (2) et de préciser les capacités techniques et les garanties qu'il doit apporter (3), il convient de rappeler l'état du droit et la pratique qui en découlait (1).

## **1 – RAPPEL DE L'ÉTAT DU DROIT ET DE LA PRATIQUE AVANT LA LOI ALUR**

Antérieurement à la loi ALUR, le droit des ICPE désignait expressément et exclusivement le dernier exploitant de l'installation comme le débiteur de l'obligation de remise en état<sup>8</sup>. Certaines cours administratives d'appel<sup>9</sup> avaient tenté d'élargir cette obligation au propriétaire du terrain mais le Conseil d'État<sup>10</sup> maintient et réaffirme son principe : seul le dernier exploitant est le débiteur de l'obligation de remise en état. L'obligation légale de remise en état n'est pas transmissible d'un point de vue administratif<sup>11</sup> : elle est d'ordre public et concerne exclusivement les rapports entre le dernier exploitant et l'administration.

Dès lors, cette situation constituait un frein à la reconversion des friches industrielles. En effet, dans le cadre d'une opération immobilière, le dernier exploitant ne pouvait pas transférer, à un aménageur, à un promoteur ou tout autre acteur, les obligations administratives de remise en état qui lui incombait.

En pratique, la prise en charge matérielle et financière par un tiers de l'obligation de remise en état incombant à l'exploitant ICPE s'était développée ces dernières années par les opérateurs immobiliers. À titre d'exemple, dans le cadre d'une cession d'un terrain, le dernier exploitant d'une ICPE restait le débiteur administra-

4- Article L. 556-3 du code de l'environnement : « I. - En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande. (...)»

III. - Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police chargée de l'application du présent article. »

5- C'est à l'origine le décret n°2013-5 du 2 janvier 2013 relatif à la prévention et au traitement de la pollution des sols qui avait introduit à l'ancien article R. 556-1 le principe selon lequel : « en cas de pollution par une ICPE, le préfet est désigné comme l'autorité de police compétente pour assurer d'office, après mise en demeure, l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. »

6- Conseil d'État, n°328651, 26 juillet 2011, « Commune de Palais-sur-Vienne » ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 juillet 2012, n°11-10478 ; Conseil d'État, n°354188, 1<sup>er</sup> mars 2013, « Sté Naticocrédimus » ; Conseil d'État, n°358923, 25 septembre 2013, « Société Wattelez » ; Conseil d'État, 24 octobre 2014, n°361231, « Unibail Rodamco ».

7- On constate l'utilisation de deux terminologies différentes : la partie législative à l'article L. 512-21 I vise le « tiers intéressé » alors que le décret d'application utilise le terme de « tiers demandeur ». Aucune différence ne doit être faite dans l'utilisation de ces deux termes.

8- En outre, lorsque plusieurs exploitants se succèdent pour exercer des activités différentes sur un même site, chacun demeure responsable de la pollution générée par sa propre activité. Le cas d'un exploitant succédant à un autre pour exercer une activité identique sur un même site est la seule hypothèse dans laquelle un exploitant peut hériter de l'obligation de remise en état de son prédécesseur (CE, 11 avril 1986, « Ministre de l'Environnement contre Société des produits chimiques Ugine-Kuhlman », n°62234 ; CE 20 mars 1991, SARL Rodanet, req. n°83.776) mais la jurisprudence a pris soin de préciser que l'exonération de la responsabilité de l'ancien exploitant ne trouve à s'appliquer que si le nouvel exploitant s'est « régulièrement » substitué à lui (CE, 8 septembre 1997, Serachrom, n° 121904).

9- CAA Lyon, n°95LY01435 et 96LY02017, 2 juin 1997, « Zoegger ».

10- CE, 21 février 1997, n° 160250, « SCI Les Peupliers » ; CE 21 février 1997, n°160787 « Wattelez ».

11- CE, 24 mars 1978, « Société le Quinoléne ».

tif de la remise en état du site prescrite par les dispositions du code de l'environnement et un tiers, souvent l'acquéreur, s'engageait contractuellement à réaliser pour son compte les travaux de remise en état. Cette pratique était inopposable à l'administration qui ne connaissait que le statut du dernier exploitant de l'ICPE<sup>12</sup>. Ce dernier demeurant l'unique interlocuteur de la préfecture.

Ce dispositif contractuel mis en place par la pratique présente quelques inconvénients : le dernier exploitant d'ICPE demeure l'intermédiaire entre la préfecture qui instruit la remise en état du site et le tiers qui réalise les travaux, relayant systématiquement les informations, pièces ou prescriptions fournies. Par ailleurs, en cas de changement d'usage, la préfecture n'opérait plus de contrôle sur les travaux de réhabilitation. Son intervention était limitée à la remise en état à la charge du dernier exploitant, soit très souvent pour un usage comparable. L'absence d'intervention de l'autorité compétente dans le cadre du contrôle du changement d'usage constituait un frein à la sécurité juridique de l'opération et à la reconversion du site dans des délais rapides.

Les nouvelles dispositions de l'article L. 512-21 du Code de l'environnement entrées en vigueur depuis le 21 août dernier ont ainsi définitivement légalisé cette pratique en introduisant l'administration comme chef d'orchestre de cette procédure. Le statut du tiers demandeur a été officiellement créé. Il est codifié aux articles R. 512-76 à R. 512-81 du Code de l'environnement<sup>13</sup>.

## 2 – LA PROCÉDURE DE SUBSTITUTION DU DERNIER EXPLOITANT PAR LE TIERS DEMANDEUR

Le premier paragraphe de l'article L. 512-21 du Code de l'environnement issu de la loi ALUR précise que « *lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au repré-*

*sentant de l'État dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné (...)* ».

Ainsi, pour la première fois, le législateur a consacré un nouveau débiteur de l'obligation de remise en état en matière de sites et sols pollués. En effet, l'administration peut désormais s'adresser à un tiers demandeur lorsque ce dernier s'est substitué dans les droits et obligations du dernier exploitant.

Le décret n°2015-1004 a placé le préfet au centre du dispositif. Dès lors, il a la possibilité de prescrire à un tiers qui en fait la demande les travaux de réhabilitation d'une ICPE, en substitution du dernier exploitant. Pour cela, ce tiers doit disposer des capacités techniques suffisantes et des garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation. En cas de défaillance du tiers demandeur et d'impossibilité de faire appel aux garanties financières, le dernier exploitant reste redevable de la remise en état, conformément aux dispositions du code de l'environnement. Cette nouvelle procédure a pour intérêt de permettre de gérer en une seule phase les travaux de dépollution et de reconstruction afin d'accélérer le réaménagement de friches industrielles par des acteurs qui ont la volonté de porter un projet qui engendre des travaux de réhabilitation plus importants que ceux qui auraient été réalisés dans le cadre d'une remise en état pour un « usage comparable »<sup>14</sup>.

Le décret envisage les deux situations suivantes :

- la substitution par le tiers intéressé en présence du dernier exploitant existant (voir schéma hypothèse n°1 en p. 24). Deux cas sont alors à prévoir : soit le tiers demandeur projette de développer un usage futur identique à celui retenu par le dernier exploitant dans le cadre de sa cessation d'activité, soit il souhaite développer un usage futur différent de celui retenu par le dernier exploitant dans le

cadre de la cessation d'activité.

- la substitution par le tiers intéressé alors que le dernier exploitant de l'ICPE a disparu (voir schéma hypothèse n°2 en p. 25).

La première situation, décrite à l'article R. 512-76 du Code de l'environnement, concerne la procédure diligentée par le tiers intéressé lorsque l'exploitant de l'ICPE est connu. Cette procédure est articulée entre les principaux acteurs que sont le Préfet, le tiers demandeur et le dernier exploitant et avec, le cas échéant, la participation du propriétaire ainsi que celle du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme).

La seconde situation, lorsque le dernier exploitant est inconnu, est détaillée à l'article R. 512-79 du Code de l'environnement.

Il convient de préciser que le gouvernement a prévu la possibilité que la substitution ait lieu sur tout ou partie du terrain servant d'assiette à l'ICPE mise à l'arrêt. Cette modalité énoncée à l'article R. 512-77 du Code de l'environnement, prévoit que, dans l'hypothèse où le tiers demandeur ne se substitue que sur une partie du terrain, le dernier exploitant assure la remise en état sur la partie restante pour l'usage défini lors de la cessation d'activité de l'installation.

## 3 – LES CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

Le tiers souhaitant se substituer au dernier exploitant « *doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation (...) pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties sont exigibles à la première demande* »<sup>15</sup>.

Pour se faire, et une fois les accords préalables obtenus par les différents acteurs, conformément à l'article R. 512-76 du Code de l'environnement, le tiers demandeur doit remettre au préfet un dos-

12- Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> ch. civ., 16 mars 2005, n°03-17875, « Société Hydro Agri France ».

13- Ces dispositions sont insérées dans un paragraphe 10 sur les dispositions générales communes aux trois catégories d'installation : « Réhabilitation d'un site par un tiers ».

14- Articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1 du Code de l'environnement : « (...) lorsque l'installation est mise à l'arrêt définitif, son exploitant place son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation mise à l'arrêt (...) ».

15- Article L. 512-21 V du Code de l'environnement.

sier dont le contenu est énoncé à l'article R. 512-78. Ce dossier doit comprendre un mémoire de réhabilitation, une estimation du montant des travaux de réhabilitation, un document présentant ses capacités techniques et financières, un document présentant (le cas échéant) les mesures de surveillance et de gestion des pollutions dues à l'installation classée hors du site et un calendrier de réalisation de chaque tranche lorsque le projet comprend plusieurs tranches de travaux (voir encadré ci-contre).

En ce qui concerne les conditions financières, le tiers devra disposer des garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Les dispositions concernant les types de garanties financières exigées sont détaillées aux articles R. 512-80 et R. 512-81 du Code de l'environnement.

Les garanties financières résultent au choix du tiers demandeur :

1. de l'engagement écrit de garanties à première demande d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance ou d'une société de caution mutuelle ;
2. d'une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ;
3. de l'engagement écrit, portant garantie autonome à première demande au sens de l'article 2321 du Code civil, de la personne physique, où que soit son domicile, ou de la personne morale, où que se situe son siège social, qui possède plus de la moitié du capital du tiers demandeur ou qui contrôle le tiers demandeur au regard des critères énoncés à l'article L. 233-3 du code de commerce. Dans ce cas, le garant doit lui-même être bénéficiaire d'un engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une entreprise d'assurance, d'une société de caution mutuelle, ou avoir procédé à une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ;
4. pour les établissements sous tutelle de l'État ou d'une collectivité, respectivement de l'engagement de leur ministère

## DOSSIER DE DEMANDE À REMETTRE PAR LE TIERS DEMANDEUR AU PRÉFET

« Le tiers demandeur transmet au préfet, en deux exemplaires, un dossier comprenant :

1° Un mémoire présentant l'état des sols et des eaux souterraines et les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines et le ou les usages futurs. Ces mesures comportent notamment :

a) Les mesures de maîtrise des risques et les travaux de réhabilitation liés aux sols éventuellement nécessaires ;

b) Les mesures de maîtrise des risques et les travaux de réhabilitation liés aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement polluées, selon leur usage actuel ou celui défini dans les documents de planification en vigueur ;

c) Le cas échéant, la surveillance à exercer ;

d) Les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par le tiers demandeur pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage ;

2° Une estimation du montant des travaux de réhabilitation ;

3° Une estimation de la durée des travaux de réhabilitation ;

4° Un document présentant ses capacités techniques et financières ;

5° Un document présentant la façon selon laquelle le dernier exploitant et le tiers demandeur entendent se répartir, si elles sont nécessaires pour préserver les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, les mesures de surveillance et de gestion des pollutions dues à l'installation classée hors du site ;

6° Lorsque le projet comprend plusieurs tranches de travaux, un calendrier de réalisation de chaque tranche. Les différentes tranches correspondent à la réhabilitation complète des parcelles concernées. »

(Article R. 512-78. I du code de l'environnement).

ou de leur collectivité de tutelle.

Le tiers devra adresser, avant le démarrage des travaux, au préfet une attestation de constitution des garanties financières. Les modèles de ces attestations sont prévus par l'arrêté du 18 août 2015<sup>16</sup>.

En vertu de l'article R. 512-80 VI du Code de l'environnement, le préfet appelle et met en œuvre les garanties financières dans trois situations :

- soit en cas de non-exécution par le tiers demandeur des opérations prévues ;

- soit en cas d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du tiers demandeur ;

- soit en cas de disparition du tiers demandeur personne morale par suite de sa liquidation amiable ou judiciaire ou du décès du tiers demandeur personne physique.

Et ce n'est qu'en cas de défaillance de ce tiers demandeur et de l'impossibilité de faire appel aux garanties financières éta-

blies que le dernier exploitant sera alors redevable de sa remise en état, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Dans l'hypothèse où le dernier exploitant serait inconnu et qu'il ne sera donc pas possible de se retourner contre lui, rien n'a été prévu dans les textes pour organiser la remise en état du site, on pourrait dès lors se demander si la réhabilitation entrerait dans le champ d'intervention de l'Ademe.

\*

À notre sens, ce décret a vocation à renforcer la sécurité de ces opérations vis-à-vis de l'« Environnement » pour plusieurs raisons. D'une part, le dispositif impose au tiers la constitution de garanties financières d'un montant égal au coût des travaux et, d'autre part, le principe pollueur-payeur reste en vigueur puisque le dernier exploitant reste le cas échéant redevable de son obligation de remise en état. Cette « double sécurité » pré-

16- Arrêté du 18 août 2015 relatif à l'attestation de garanties financières requises par l'article L. 512-21 du code de l'environnement (NOR : DEVP1510220A, JO du 29 août 2015 page 15326 texte n° 7). Cet arrêté comporte en annexe cinq modèles de garanties à première demande et cautionnement solidaire.

serve ainsi en tout état de cause les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement<sup>17</sup>.

Toutefois, on peut se demander si ces dispositions, qui sécurisent l'environnement, sont vraiment suffisantes pour encourager les acteurs concernés à les mettre en œuvre. Bien que cette procédure soit de nature à faciliter le réaménagement des friches industrielles et à encourager la construction sur des zones anciennement polluées dans des délais plus rapides, les professionnels de l'immobilier semblent être frileux pour actionner ce dispositif.

Ces derniers vont-ils réellement vouloir devenir les interlocuteurs directs de l'ad-

ministration, et par voie de conséquence les débiteurs de l'obligation de remise en état ? Souhaitent-ils se soumettre à la lourdeur de la procédure administrative développée par le décret du 18 août dernier, et prendre le risque des recours potentiels qui pourront être formés à l'encontre de l'arrêté préfectoral de substitution ? De la même manière, le dernier exploitant qui, in fine, pourra voir sa responsabilité recherchée, n'aurait-il pas intérêt à procéder lui-même à sa remise en état ?

Une question supplémentaire peut être soulevée : comment seront contractualisés les rapports de droit privé entre le dernier exploitant et le tiers deman-

deur ? Ces accords reprendront les prescriptions émises par le préfet au titre de la législation des ICPE, mais devront-ils couvrir un champ plus large et prévoir des dispositions spécifiques concernant la police des déchets ou encore la police de l'eau en cas de défaillance du tiers demandeur ?

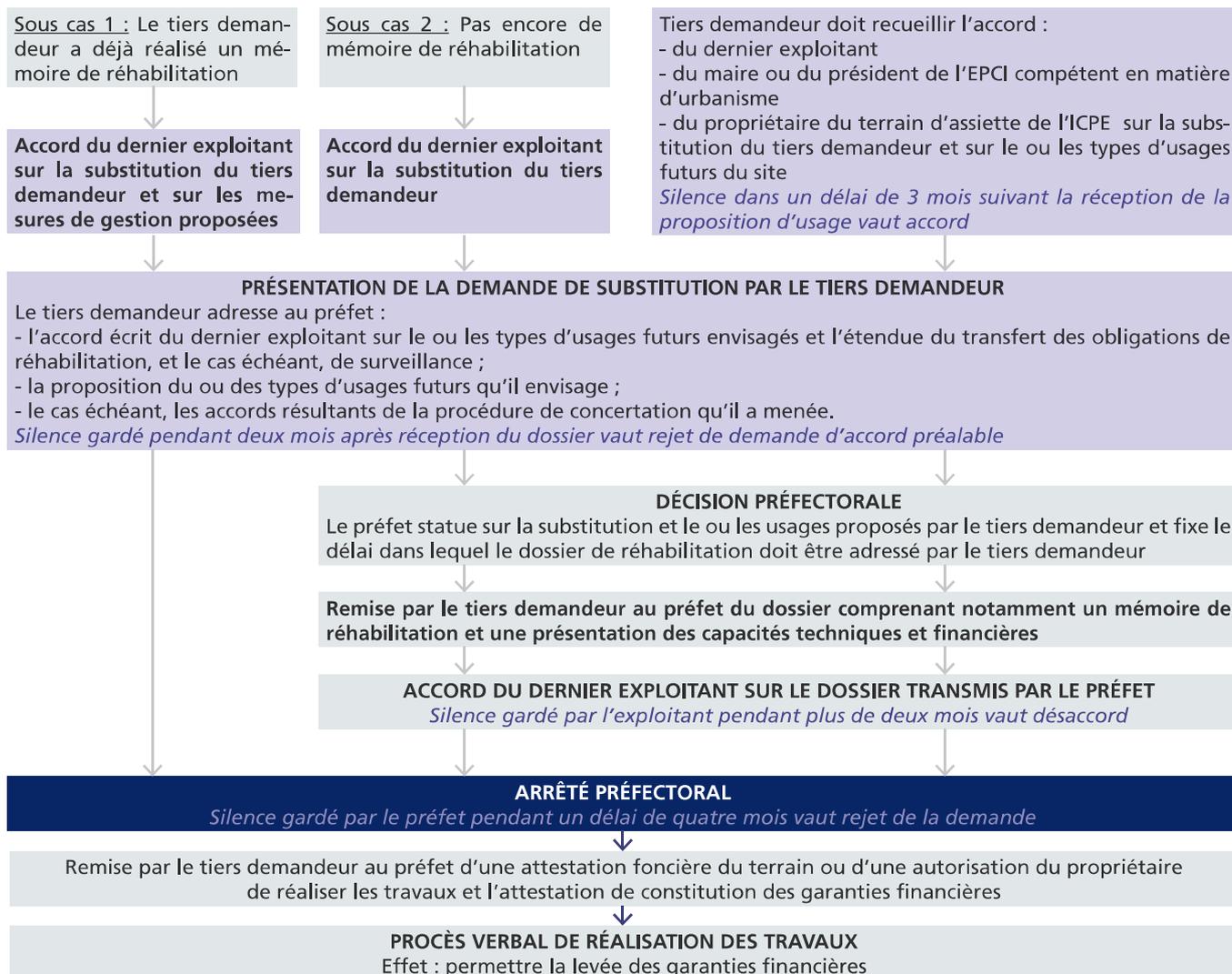
17- Article L. 511-1 du Code de l'environnement : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (...) ».

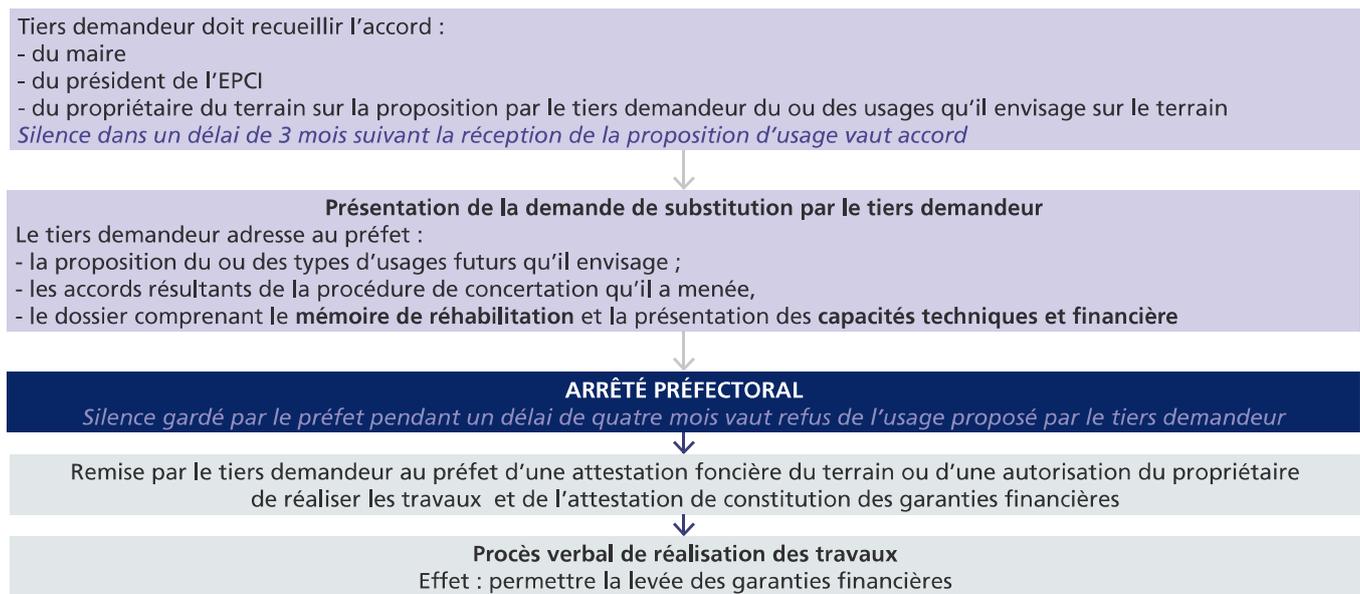
## HYPOTHÈSE 1 – DERNIER EXPLOITANT EXISTANT (ART. R. 512-76 À R. 512-78 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

**Cas 1 : Le tiers demandeur projette de développer un usage futur identique à celui retenu par le dernier exploitant dans le cadre de sa cessation d'activité**

**Cas 2 : Le tiers demandeur projette de développer un usage futur différent de celui retenu par le dernier exploitant dans le cadre de sa cessation d'activité**

### PROCÉDURE DE CONCERTATION





## B. FOCUS SUR LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

(Décret du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information<sup>18</sup>)

Le décret du 26 octobre 2015 relatif aux SIS, publié au Journal officiel du 28 octobre 2015, doit être prochainement commenté dans une circulaire (publication courant premier trimestre 2016). Il sera également complété par deux arrêtés, l'un concernant la typologie des mesures de gestion de la pollution à mettre en place pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site et un second relatif aux modèles d'attestation. Ces modèles d'attestation sont établis en prenant en compte la norme de service NF X31-620<sup>19</sup> qui est actuellement en cours de révision. Cette norme concerne le processus de certification des services et des opérateurs de dépollution. Dans l'attente de sa mise à jour, la rédaction de cet arrêté est aujourd'hui interrompue.

En outre, deux guides méthodologiques sur les SIS seront établis, l'un à l'attention des DREAL et acteurs concernés et un second à l'attention des maires et des administrés.

Sur l'entrée en vigueur des dispositions du décret, nous vous renvoyons au schéma présenté à la fin de l'article.

Outre la mesure phare introduisant le tiers demandeur comme nouvel acteur de la réhabilitation des sites et sols pollués, la loi ALUR a contribué à renforcer l'arsenal législatif existant en matière d'information environnementale en créant à partir de la future cartographie des SIS des obligations spécifiques lors de la vente ou de la location d'un terrain.

Le législateur va plus loin et sort du cadre traditionnel de l'obligation d'information en matière immobilière. Désormais, les projets de construction ou de lotissement prévus dans les SIS devront faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Les articles L. 125-6 III et R. 125-46 alinéa 2 du Code de l'environnement énoncent que « les secteurs d'information sur les sols sont annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale ».

Ainsi, on constate un important rapprochement entre le droit de l'urbanisme

et le droit des sites et sols pollués tant au stade de la planification urbaine que celui de l'autorisation d'occuper les sols. Le risque pollution est introduit dans les documents d'urbanisme<sup>20</sup> puisque les SIS devront être intégrés à la liste des annexes des plans locaux d'urbanisme (article R. 123-13 du Code de l'urbanisme<sup>21</sup>), des cartes communales<sup>22</sup> ou encore des plans de sauvegarde et de mise en valeur (article R. 313-6 du Code de l'urbanisme).

De plus, le décret du 26 octobre dernier complète les mentions que doivent comporter les certificats d'urbanisme en précisant au nouvel article R. 410-15-1 du Code de l'urbanisme que :

- « le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance ».

- « le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement »<sup>23</sup>.

18- Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du Code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers.

19- Norme intitulée « Qualité du sol. - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués (études, ingénierie, réhabilitation de sites pollués et travaux de dépollution) ».

20- Les actuels articles L. 121-1 et R. 123-11 du Code de l'urbanisme visent de manière indirecte les risques de pollution des sols en imposant que soit intégré au document d'urbanisme la protection contre les nuisances et la préservation des sols et sous-sols.

21- L'article 4 du décret modifie les articles R. 123-13 (dans le cadre du projet de décret relatif à la partie réglementaire du livre I du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, cet article sera recodifié à l'article R.151-63) et R. 313-6 du Code de l'urbanisme.

22- On note que l'article 4 du décret ne mentionne pas les textes réglementaires concernant la carte communale, contrairement aux textes sur les PLU et les PSMV qui sont visés.

23- Cette mention ne figurait pas dans le projet de décret mis en consultation.

En l'espèce, intégrer cette information dans le certificat d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, permet de conserver la mémoire environnementale du terrain et d'informer en amont le maître d'ouvrage, qui pourra, par voie de conséquence, anticiper et planifier les études de sols qu'il aura à réaliser préalablement à son opération de construction, comme nous le verrons ci-après.

Le décret adopté le 26 octobre 2015 décrit la procédure d'élaboration des SIS (1) ainsi que les modalités d'information des acquéreurs et locataires (2). Il complète également le contenu des dossiers de demande de permis de construire et d'aménager pour les projets qui sont situés dans les SIS et précise le contenu de l'étude des sols et de l'attestation réalisée par le bureau d'études (3).

## 1 – LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS : PÉRIMÈTRE ET PROCÉDURE

La création de SIS prend place dans la poursuite de ce qui existe déjà pour les risques naturels, technologiques et miniers, à savoir une cartographie des risques. La loi ALUR a créé deux nouveaux outils d'information et de gestion des sites et sols pollués : les secteurs d'informations (SIS) et la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)<sup>24</sup>.

La principale source d'information pour l'élaboration des SIS est l'inventaire BASOL<sup>25</sup> qui concerne les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La CASIAS, sera, quant à elle, alimentée à partir de l'actuelle banque de données BASIAS<sup>26</sup> qui recense les anciens sites industriels et les activités de service.

L'article L. 125-6 du Code de l'environnement précise que les SIS comprennent « les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie (...), la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement ».

Conformément au nouvel article R. 125-43 du Code de l'environnement sont exclus du champ d'application des SIS les terrains :

- d'emprise des ICPE,
- d'emprise des installations nucléaires de base en exploitation,
- où sont instituées des servitudes d'utilité publique,
- concernés par la pollution pyrotechnique<sup>27</sup>.

L'article R. 125-41 du Code de l'environnement impose que les SIS soient établis sur la base des données dont l'État a connaissance entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les préfets ont donc trois ans pour élaborer cette cartographie et établir une liste par commune qui précise s'il existe un ou plusieurs SIS. Ces secteurs auront vocation à évoluer annuellement. La procédure d'élaboration et d'évolution de ce zonage est relatée dans le schéma présenté en fin d'article.

## 2 – LES SIS SONT INTÉGRÉS À L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

Jusqu'ici les seules obligations d'information spécifiques en matière d'environnement étaient énoncées aux articles L. 514-20<sup>28</sup> et L. 125-5 du Code de l'environnement<sup>29</sup>.

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement, en vigueur depuis 1992, impose

au vendeur d'un terrain sur lequel une installation autorisée ou enregistrée a été exploitée des obligations d'information particulières. Cette obligation ne concerne que le propriétaire du site qui a décidé de procéder à la vente de son terrain et non au bailleur.

L'article L. 125-5, quant à lui, met à la charge du vendeur ou du bailleur de biens immobiliers, d'informer son acquéreur ou locataire de l'existence de risques technologiques, naturels, miniers ou sismiques. Cet état des risques est relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, il est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

À ces deux obligations s'ajoute désormais l'obligation d'information créée à l'article L. 125-7 par la loi Grenelle mais restée à l'époque sans effet en l'absence de décret d'application.

Cet article, modifié par la loi ALUR, énonce désormais que « lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité ».

L'article R. 125-23 du Code de l'environnement modifié par le décret relatif aux SIS précise que :

« l'obligation d'information prévue à l'article L. 125-7 s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les terrains répertoriés en secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6 ».

24- Concernant la publication de la carte des anciens sites industriels et d'activités de services (appelée CASIAS), l'État reporte dans un système d'information géographique les sites répertoriés au titre de l'arrêté du 10 décembre 1998. Il est envisagé que le système d'information géographique soit reporté sur le site « Géorisques » édité par le ministère du Développement durable. Cet outil, lancé le 10 juillet 2014, regroupe sous la forme d'un portail unique les informations cartographiques sur les différents risques, auparavant réparties dans une trentaine de sites.

25- <http://basol.developpement-durable.gouv.fr>  
26- <http://basias.brgm.fr/>

27- On peut noter concernant les terrains concernés par la pollution pyrotechnique qu'ils ont été rajoutés à la liste des exonérations, ces derniers ne figuraient pas dans le projet de décret mis à la consultation.  
28- L'article L. 514-20 du Code de l'environnement énonce que : « Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. À défaut, 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'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

29- Article L. 125-5 du Code de l'environnement : « Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques »

Ainsi, pour remplir cette obligation, le vendeur ou le bailleur doit se référer à la liste des SIS établie pour chaque commune et vérifier si les parcelles concernées ont été classées dans l'un de ces secteurs.

Dans ce cadre, le dernier alinéa de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement relatif à l'état des risques a été complété par les dispositions suivantes « lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur fournit les informations sur les sols à l'acquéreur ou au preneur selon les mêmes modalités ». Par voie de conséquence, le formulaire « État des risques naturels, miniers et technologiques »<sup>30</sup> sera modifié pour inclure un volet concernant les SIS. On peut noter que cette disposition ne figurait pas dans le projet de décret et qu'elle a été, sans aucun doute, bien évidemment prise dans un souci de clarification afin de disposer d'un document unique relatant l'ensemble des risques sur une parcelle, à savoir les risques naturels, technologiques, miniers et « pollution ».

Il peut également être relevé que le Gouvernement a profité de ce décret pour mettre à jour les dispositions concernant l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers en insérant, dans la partie réglementaire, le terme « risque minier », qui figurait déjà dans le formulaire de l'état des risques.

En attendant les premiers arrêtés de création des SIS dans les communes concernées, le vendeur ou bailleur pour remplir son obligation d'information contractuelle devra continuer de recourir aux outils existants et établir des investigations historiques et documentaires des sols (BASOL, BASIAS, interrogation des DREAL, analyse des anciens titres de propriété, des baux ...).

### 3 – LA GESTION DE LA POLLUTION DES TERRAINS CLASSÉS EN SIS LORS DE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT

Comme exposé ci-dessus, les acquéreurs (ou locataires) de terrains situés en SIS vont bénéficier du fait de la situation de leur terrain d'une nouvelle obligation d'information de la part du vendeur (ou bailleur). La seconde conséquence de ce classement en SIS est l'obligation pour le maître d'ouvrage de réaliser une étude des sols lors d'un projet de construction ou d'aménagement.

En effet, l'article L. 556-2 du Code de l'environnement issu de la loi ALUR est venu instaurer une nouvelle contrainte au stade de la conception du projet : « Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de

demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, (...) Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article ».

Ainsi, les articles R. 431-16<sup>31</sup> et R. 442-8-1<sup>32</sup> du Code de l'urbanisme relatifs à la constitution des dossiers de demande de permis de construire et de permis d'aménager un lotissement ont été complétés par le décret du 26 octobre dernier. Désormais, lorsque le projet de construction ou le projet de lotissement est situé en SIS, le maître d'ouvrage est obligé de joindre aux dossiers de demande de permis de construire et d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction.

L'article L. 556-2 vient préciser que cette attestation n'est pas requise dans deux hypothèses :

#### LE CONTENU DE L'ÉTUDE DES SOLS EST FIXÉ À L'ARTICLE R. 556-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT :

« L'étude de sols prévue au premier alinéa de l'article L. 556-2 comprend notamment :

- 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 ;
- un plan délimitant l'emprise du site ;
- une cartographie du site 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 qui définit les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés ».

30- Article R. 125-26 du code de l'environnement : « L'état des risques prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 125-5 mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R. 125-24 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé. »

31- Article R. 431-16 du Code de l'urbanisme : « le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...)jm) Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du Code de l'environnement, une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ».

32- Article 442-8-1 du Code de l'urbanisme « Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du Code de l'environnement, le dossier est complété par une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement. » (Section 2 : Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement).

- Lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication de la déclaration d'utilité publique ;
- Lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

Cette nouvelle obligation est valable pour toutes les demandes déposées à compter de la publication de l'arrêté de création du SIS au recueil des actes administratifs du département.

Le contenu de l'attestation devant être réalisée par le bureau d'étude est énoncé à l'article R. 556-3 du Code de l'environnement. L'attestation du bureau d'études a pour objet de garantir « la réalisation d'une étude de sols et 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 ».

Le ministre chargé de l'environnement doit fixer par arrêté des modèles d'attestation. Le projet de texte prévoit trois modèles d'attestation :

- Une attestation applicable lorsque l'étude des sols et l'attestation ont été réalisées par le même bureau d'étude,
- Une attestation applicable lorsque l'étude des sols a été réalisée par un bureau d'études certifié différent de lui celui qui réalise l'attestation,
- Une attestation applicable lorsque l'étude des sols a été réalisée par un bureau d'études non certifié.

**Remarque :** Le décret précise que cette étude de sols est également exigible pour les projets de construction ou d'aménagement menés sur des terrains ayant accueilli l'exploitation d'ICPE et constitutifs d'un changement d'usage<sup>33</sup>. L'article R. 556-1 du Code de l'environnement modifié par le décret relatif aux SIS, précise que « lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté ».

Ainsi, lorsqu'un maître d'ouvrage envisage de changer l'usage d'un terrain anciennement ICPE et régulièrement remis en état (et le texte vise toutes les ICPE quel que soit leur degré de nocivité !), il devra, en vertu des nouvelles dispositions des articles R. 431-16 I<sup>34</sup> et R. 441-8-3<sup>35</sup> relatifs aux demandes de permis de construire et de permis d'aménager, recourir à un bureau d'études qui attestera de la réalisation

d'une étude de sols et la prise en compte des mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain<sup>36</sup>.

Toutefois, à la différence des terrains situés en SIS, cette nouvelle obligation relative au changement d'usage post ICPE est entrée en vigueur dès le lendemain de la publication du décret, soit le 29 octobre dernier.

On peut s'interroger sur les hypothèses de changement d'usage qui sont visées par l'article L. 556-1 et notamment quels seront les différents types d'usage qui devront être pris en compte par les opérateurs et les services instructeurs, ces derniers devront en effet apprécier la complétude du dossier de demande. A titre d'exemple, une attestation sera-t-elle requise lors du changement de destination d'un immeuble de commerce en logement ou encore de bureau en hôtel ? Qu'est-ce qu'un changement d'usage au titre du code de l'environnement et comment ce changement d'usage va s'articuler avec le changement de destination du code de l'urbanisme ? On peut penser et espérer que la circulaire en cours de rédaction permettra de lever le doute sur ces incertitudes, afin de ne pas créer une insécurité juridique sur la complétude des dossiers de demande de permis.

Le schéma reproduit en fin d'article, illustre l'entrée en vigueur successive des différentes obligations issues du décret du 26 octobre 2015.

\*

La première question à se poser serait celle de savoir si la création des SIS pourrait être de nature à inquiéter les acteurs économiques.

En ce qui concerne les propriétaires fonciers : vont-ils voir la valeur vénale de

leur terrain impactée si celui est délimité dans un SIS ? Le fait qu'un terrain soit situé dans un SIS aura-t-il un impact plus fort qu'une référence à une fiche BA-SOL ? On peut penser très certainement que oui. Ainsi, il serait important et opportun pour les propriétaires qui verront leurs terrains délimités dans les projets de SIS de réunir la documentation en leur possession et, le cas échéant, de diligenter une étude environnementale afin de justifier l'état des sols au regard de la pollution. Le propriétaire pourrait-il alors requérir, à l'appui de ces études

33- Article L. 556-1 du Code de l'environnement : « Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté. Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. (...) ».

34- Article R. 431-16 du Code de l'urbanisme : « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) ) Dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet (...) ».

35- Article R. 441-8-3 du Code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés sont situés sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif, dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, la demande de permis d'aménager est complétée par un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain ont été mises en œuvre (...) ». (Section 1 : Dossier de demande de permis d'aménager). Une coquille s'est glissée lors de la rédaction du décret, il ne s'agit pas d'une attestation concernant la mise en œuvre des mesures de gestion mais bien de l'attestation concernant la prise en compte de ces mesures dans la conception du projet. Le Ministère va corriger ce point.

36- On peut noter que pour les terrains situés en SIS, l'attestation est requise seulement pour les dossiers de demandes de permis d'aménager des lotissements alors que l'attestation, pour les terrains post ICPE faisant l'objet d'un changement d'usage, concerne tous les dossiers de demande de permis d'aménager et pas seulement les demandes de lotissement. Ce point va très certainement être commenté dans la circulaire.

techniques, la sortie de son terrain du périmètre projeté ? On est toutefois surpris de constater que les propriétaires ne fassent pas partie des personnes consultées au moment de l'élaboration du projet de SIS<sup>37</sup> (ces personnes disposant d'un délai de six mois pour émettre leurs observations) comme cela était annoncé dans le projet de décret. Par voie de conséquence, les propriétaires auront intérêt à réagir rapidement une fois avoir reçu la lettre du préfet<sup>38</sup> et devront faire parvenir leurs observations dans le cadre de la mise à disposition au public du projet de SIS. Une période de vigilance doit être requise par tous les propriétaires pendant ces trois années d'élaboration des SIS.

Du point de vue des promoteurs et plus largement des acteurs de l'immobilier,

ces nouveaux textes pourraient permettre d'homogénéiser la pratique de l'ensemble des pétitionnaires de permis. Ces nouvelles obligations vont garantir en amont des opérations immobilières la prise en compte de l'état des sols et les mesures de gestion de la pollution qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site.

Cette gestion de la pollution « anticipée » dans le calendrier du promoteur peut être de nature à accélérer et faciliter les échanges lors des cessions de terrains. Cependant, on peut s'interroger sur les conséquences financières de cette pratique qui, contrairement à l'objectif de la loi ALUR, pourraient être de nature à freiner la construction.

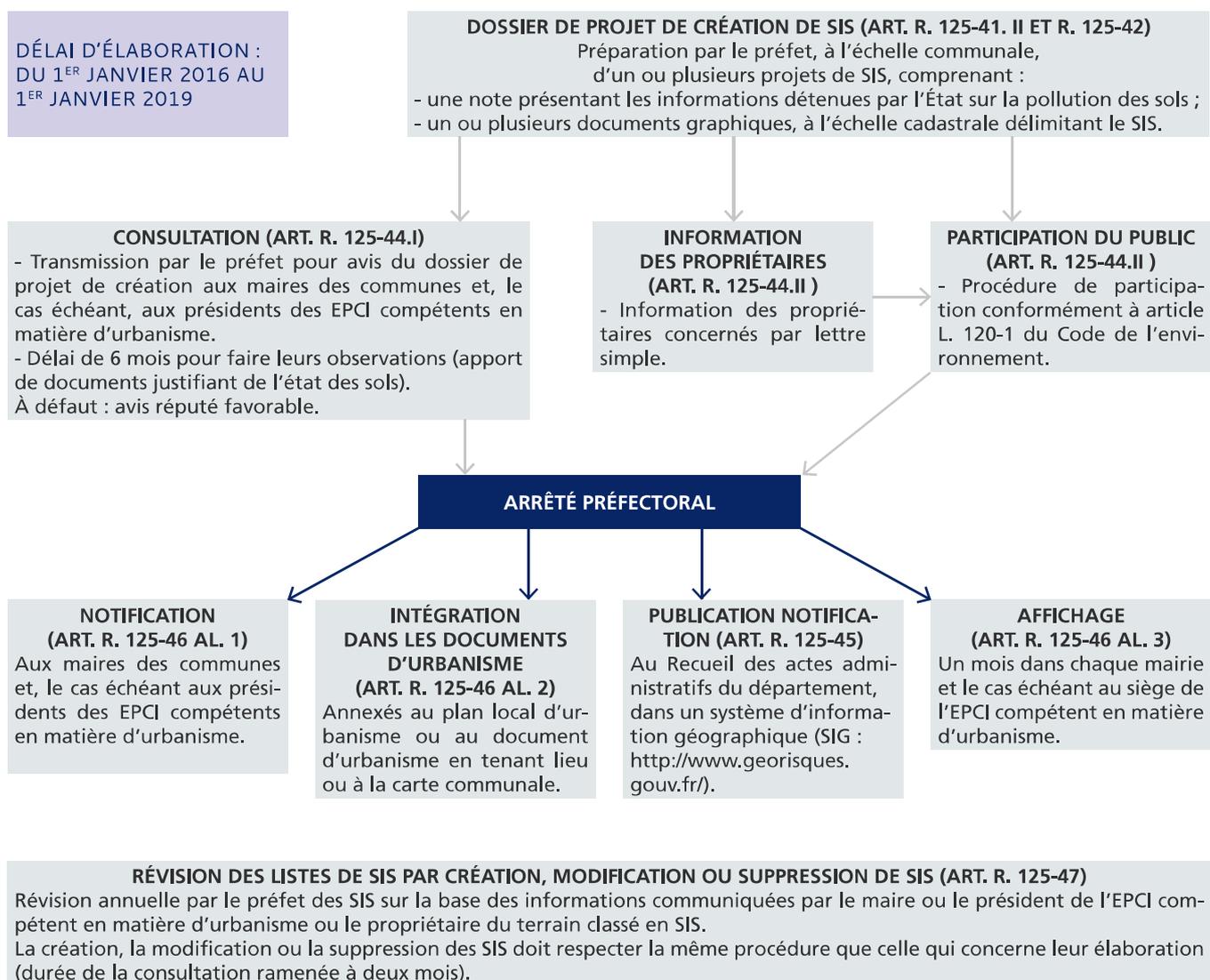
En outre, il faut espérer que la néces-

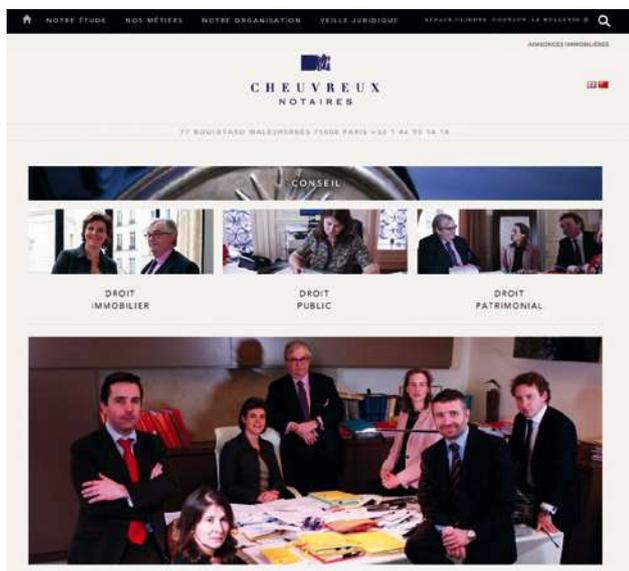
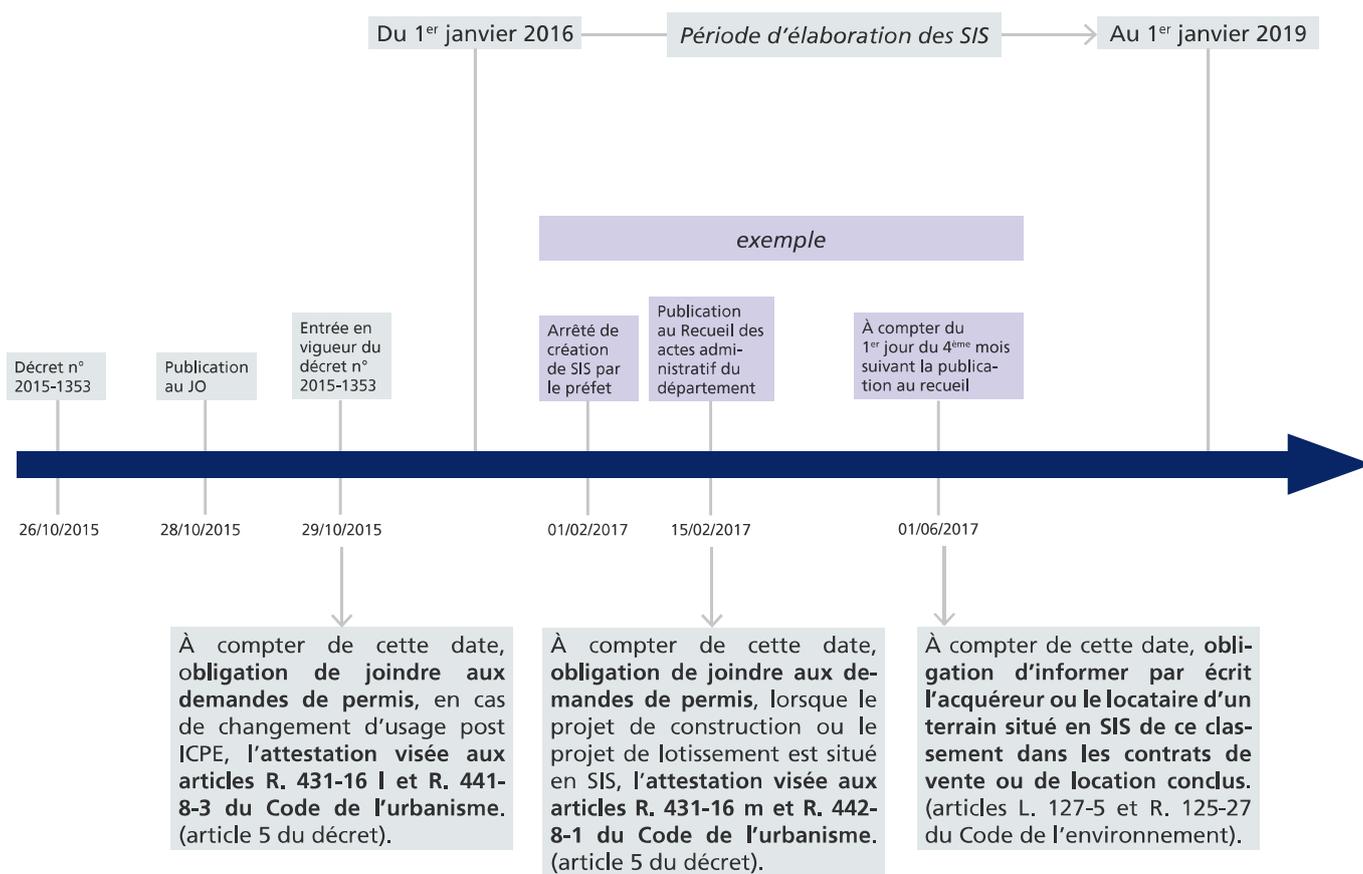
sité de joindre ces attestations dans les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager ne poseront pas de difficultés d'interprétation aux services instructeurs et ne seront pas de nouveaux moyens pour des requérants mal attentionnés de contester les permis devant le juge administratif.

37- Article R. 125-44 I : « Le préfet transmet, pour avis, le dossier de projet de création de secteurs d'information sur les sols et le dossier prévu à l'article R. 125-42 aux maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols ou, le cas échéant, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale. Les personnes consultées disposent d'un délai de six mois pour faire part de leurs observations. Elles joignent à leur demande de modification du projet de secteur d'information sur les sols tout document justifiant de l'état des sols. Sans réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable. »

38- Article R. 125-44 II : « Le préfet informe par lettre simple les propriétaires des terrains d'assiette sur lesquels sont situés les projets de secteurs d'information sur les sols, en indiquant les modalités envisagées de la participation du public prévue à l'article L. 120-1 ». »

## PROCÉDURE D'ÉLABORATION DES SIS (ARTICLES L. 125-6 ET R. 125-41 À R. 125-47 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)





## VEILLE QUOTIDIENNE ACTUALITÉS COMITÉ SCIENTIFIQUE

### CHEUVREUX Notaires INFO

Ce Bulletin d'information et d'analyse juridique vient compléter la mission de conseil de votre Notaire.

Il est également disponible sur notre site internet : [www.cheuvreux-notaires.fr](http://www.cheuvreux-notaires.fr), où vous retrouverez actualités parlementaires, dossiers de fond, points de vue, jurisprudences, indices et chiffres liés à la pratique de notre métier.

Pour garantir l'actualité de nos informations juridiques sur notre site Internet, notre équipe de juristes documentalistes assure une veille quotidienne. Un comité scientifique se réunit chaque mois pour compléter cette analyse.