

Reconversion de sites industriels

Outils et moyens réglementaires pour sécuriser les projets avec changement d'usage

par Pascal PELINSKI

Chef de l'Unité Départementale de Meurthe-et-Moselle

et de la Meuse de la DREAL GRAND EST,

Responsable de la Mission Reconquête des Territoires Dégradés
de Lorraine



Journée débat UCIE

17 novembre 2016 - LILLE

Introduction

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové promulguée au JO du 26 mars 2014.

- Dispositions relatives aux sols : article 173 -> modifications des articles L.125-6 et L.127-7 du Code de l'Environnement
- Objectifs de la loi :
 - Faciliter la réhabilitation et la reconversion des friches industrielles en zone urbaine.
 - Mieux prendre en compte la pollution des sols dans les projets d'aménagement ou de construction pour garantir la sécurité, l'environnement et la santé publique
 - Améliorer l'information du public sur les sites et sols pollués
 - Clarifier les responsabilités (exploitant, propriétaire, aménageur) et gestion de « l'après ICPE »

1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 125-6 du CE – Secteur d'information des sols

Jusque mars 2014

« L'Etat rend publiques les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols. Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration et de leur révision. »

-> Outils : PAC et BASOL

Depuis mars 2014

« I. L'Etat élabore des secteurs d'information des sols (SIS) qui comprennent les terrains où la connaissance des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et des mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement »

-> Nouvel outil : SIS

1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 125-6 du CE – Secteur d'information des sols

L. 125-6 précise le dispositif SIS:

- Création des SIS (alinéa II) :
 - Avis des maires (ou présidents EPCI) sur les projets de SIS et informations des propriétaires
 - SIS arrêtés par Préfet de département
- SIS annexés au document d'urbanisme (alinéa III).

1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 125-6 du CE – Secteur d'information des sols

- En pratique :
 - Décret d'application n° 2015-1353 du 26 octobre 2015
 - Liste des SIS établie par le Préfet département avant le 1er janvier 2019.
 - Sont exclus des SIS : les terrains d'emprise des ICPE et des INB en exploitation, les terrains pollués faisant l'objet de SUP en application de l'article L. 515-12 du CE, les terrains affectés par les pollutions pyrotechniques mentionnées au chapitre III du titre III du livre VII du code de la sécurité intérieure.
- Guide élaboré par le BRGM pour le MEEM :
 - Que met-on dans les SIS ? Quelles procédures pour création d'un SIS ?



1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 125-6 du CE – Secteur d'information des sols

- En pratique (suite) :
 - Mise en place d'un outil informatique « SIS » pour créer les SIS et faciliter les consultations
- Dans la région Grand Est :

Le travail de numérisation des SSP en cours depuis 2014 (création de cartes pour chaque site BASOL et recensement du parcellaire associé) facilitera la création des SIS.

1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 556-2 (nouveau) du CE – Urbanisme opérationnel

Les projets de construction et de lotissement dans un SIS :

- 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.

Si le projet est soumis à permis de construire (PC) ou d'aménager (PA) au titre du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et sa prise en compte dans le projet, attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine SSP (LNE au regard de la norme de service NF X 31-620 « Qualité du sol. Prestations de services relatives aux sites et sols pollués ») ou équivalent.

1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 556-2 (nouveau) du CE – Urbanisme opérationnel

En pratique :

- Décret d'application n° 2015-1353 du 26 octobre 2015

Le décret précise le contenu de l'étude de sols et de l'attestation et modifie le code de l'urbanisme pour ajouter les documents précités à la liste de ceux à produire à l'appui d'une demande de PC ou PA.

- A terme : plus de nécessité pour l'IIC de voir passer les demandes de PC et PA sur les SSP.

1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 556-2 (nouveau) du CE – Urbanisme opérationnel

Contenu de l'étude de sols à réaliser (R. 556-2 du CE) :

- 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.

1. Meilleure prise en compte des SSP dans les projets d'aménagement

L. 556-2 (nouveau) du CE – Urbanisme opérationnel

Une fois ces mesures réalisées, le porteur de projet devra demander à un bureau d'études certifié, ou équivalent que lui soit délivré une **attestation** garantissant à la fois la réalisation de l'étude et la prise en compte des préconisations de l'étude dans la conception du projet (R. 556-3 du CE).

Détail pratique, l'attestation et l'étude de sols peuvent être réalisées par le même bureau d'études.

Cette attestation sera jointe au dossier de demande de délivrance de PC ou PA (R. 431-16 du code de l'urbanisme pour les PC et R. 441-8-1 et R. 442-8-1 du même code pour les PA).

Deux arrêtés ministériels viendront définir la typologie des mesures de gestion (R. 556-5 du CE) ainsi qu'un modèle d'attestation (R. 556-3 du CE).

2. Information des acquéreurs

L. 125-7 et L. 514-20 du CE

Peu de modifications sur le contenu de l'article.

- Lorsque vente ou location d'un terrain situé dans un SIS :
 - Information écrite de l'acquéreur ou du locataire
 - Communication de l'ensemble des informations rendues publiques par l'Etat dans l'acte de vente ou de location
- A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat et dans un délai de 2 ans :
 - Possibilité de résilier le contrat
 - Possibilité de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir, une réduction du loyer.
 - Possibilité pour l'acquéreur de demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur (sauf si disproportion du coût).

2. Clarification des responsabilités

L. 512-21 (nouveau) du CE – Réhabilitation par un tiers demandeur

Un tiers qui en fait la demande peut se substituer à l'ancien exploitant, avec son accord, pour remettre en état le site pour un usage qu'il envisage.

Dans ce cas :

- Si l'usage proposé est différent que celui prévu initialement, le tiers recueille l'accord du dernier exploitant, du maire et le cas échéant du propriétaire des terrains d'assiette de l'installation.

2. Clarification des responsabilités

L. 512-21 (nouveau) du CE – Réhabilitation par un tiers demandeur

En pratique :

- Décret d'application n°2015-1004 du 18 août 2015 introduisant les articles R. 512-76 à R. 512-81 dans le CE.
- Le tiers doit disposer de garanties financières pour la remise en état.
- Le tiers adresse au Préfet un mémoire de réhabilitation permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.
- Possibilité, pour le Préfet, de prescrire les mesures de réhabilitation.
- Les arrêtés pris dans ce cadre peuvent faire l'objet des mesures de police prévues aux articles L.171-1 et L. 171-8 du CE.
- En cas de défaillance et d'impossibilité de faire appel aux GF, responsabilité subsidiaire du dernier exploitant pour l'usage défini à la cessation d'activité.

2. Clarification des responsabilités

L. 556-1 (nouveau) du CE – Changement d'usage

Sur un terrain ayant accueilli une ICPE régulièrement remise en état pour un usage donné et en cas de changement d'usage ultérieur :

- Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage définit les mesures de gestion de la pollution pour assurer la compatibilité de l'usage futur envisagé avec l'état du sol (R. 556-1 du CE).
- Réalisation d'une étude de sols (conformément à l'article R. 556-2 du CE) et prise en compte de ces mesures de gestion de la pollution attestées par un bureau d'études certifié, ou équivalent (R. 431-16 I et R. 441-8-3 du code de l'urbanisme, relatifs aux demandes de permis de construire et de permis d'aménager).
- Information en cas de maintien de pollution résiduelle.

Obligations entrées en vigueur depuis le lendemain de la publication du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, soit le 29 octobre 2015.

2. Clarification des responsabilités

L. 556-3 (nouveau) du CE –
Hiérarchie des responsables de la dépollution

Hiérarchie des responsables :

- 1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2 du CE, une ICPE ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la personne désignée aux articles L. 512-21 (ie un tiers demandeur) et L. 556-1 (ie un aménageur), chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué.
- 2° A titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1° ci-dessus, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés à ce 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution. (cf jurisprudence WATTELEZ) ;

2. Clarification des responsabilités

L. 556-3 (nouveau) du CE –
Hiérarchie des responsables de la dépollution

Police chargée de l'exécution de l'article L. 556-3 :

- Article 3 du décret d'application n°2015-1353 du 26 octobre 2015
- Lorsque la pollution ou le risque de pollution est causé par une ICPE, l'autorité de police compétente est l'autorité administrative chargée du contrôle de cette installation (Préfet de département).
- Dans tous les autres cas, l'autorité de police est le maire de la commune.

3. Autres dispositions

L. 515-12 du CE complété

- La loi apporte un cadre juridique à la suppression des SUP devenant sans objet.
 - A la demande de l'ancien exploitant, du maire ou du propriétaire, la demande doit être accompagnée d'un rapport justificatif.
 - A l'initiative du représentant de l'Etat dans le département, qui informera le propriétaire du terrain et l'exploitant.

Merci pour votre attention

