



Environnement

Un cadre rénové pour les sols pollués

Tiers demandeur, secteurs d'information sur les sols : le point sur les textes récents qui ont chamboulé la construction en site pollué.

Par **José Ibanez**, avocat associé, et **Carol Friedlander**, consultante en droit notarial, cabinet LVI Avocats

L'article 173 de la loi Alur du 24 mars 2014 (modifiant le Code de l'environnement) renforce les règles et les modalités applicables aux terrains et sols pollués par l'intermédiaire des secteurs d'information sur les sols (SIS) en vue de la reconversion de tels terrains. Il a été complété par le décret n° 2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L. 512-21 du C. env. qui crée le nouveau statut de « tiers demandeur ». Et par le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux SIS et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers. Ce texte introduit quelques nouveautés concernant notamment l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, et crée deux sections relatives aux SIS dans le Code de l'environnement (art. R. 125-41 et suivants).

Le statut de tiers demandeur

Le nouveau statut de tiers demandeur créé par la loi Alur permet la prise en charge matérielle et financière par un tiers de l'obligation de remise en état d'une exploitation d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Dans le cas, par exemple, de la mise à l'arrêt définitive d'une usine, l'article L. 512-21 du C. env. permet à un tiers autorisé par le préfet de se substituer au dernier exploitant, avec l'accord exprès de ce dernier, pour la réalisation des travaux de réhabilitation. Ce tiers doit être doté de capacités techniques et pouvoir justifier de garanties financières à la hauteur du projet.

Dans cette opération de substitution, chaque partie trouve son compte. Le tiers demandeur entend réaliser plus rapidement ses opérations immobilières sur des terrains pollués. Le représentant de l'ICPE qui a cessé son activité transfère ses obligations administratives sur un tiers auquel toute la documentation liée à la présence de pollution aura été transmise avant la signature de la substitution, et qui interviendra donc en connaissance de cause.

Deux accords du préfet. Le tiers demandeur doit obtenir deux accords du préfet pour procéder aux travaux de réhabilitation du site. L'un porte sur la définition de l'usage futur du site (changement de destination, reconversion), l'autre sur lesdits travaux (cahier des charges...).

La création des secteurs d'information sur les sols (SIS)

Les SIS sont des zones dans lesquelles sont situés des terrains pollués justifiant la réalisation d'études de sols et des mesures particulières de gestion de la pollution de ceux-ci en vue de préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Trois ans pour cartographier. Les préfets ont pour obligation de créer les SIS d'ici le 1^{er} janvier 2019 au plus tard. Ces secteurs seront annexés aux documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale) et désigneront les terrains concernés justifiant des études de sols particulières avant toute demande de permis (articles R. 125-41 et suivants du C. env.).

Il s'agit d'un zonage des risques de pollution des sols, et de l'établissement d'une cartographie par chef-lieu et/ou département. Les bases de données telles Basol et Basias (mises à jour progressivement) aideront à l'élaboration de ces SIS.

Il convient de préciser que sont exclus des SIS les ICPE en cours d'activité, les installations nucléaires de base en cours d'exploitation, les terrains à pollution pyrotechnique (art. R.125-43 C. env.) ainsi que les terrains sur lesquels une servitude d'utilité publique adaptée a déjà été prise.

Information écrite. Le dossier de création de SIS consiste en l'élaboration d'une note et de documents graphiques. Les propriétaires de terrains situés dans un SIS seront informés par lettre simple du préfet (art. R. 125-44 du C. env.).

Les contrats de vente, de location et les documents d'urbanisme

Lorsqu'un terrain fait l'objet d'un acte de cession ou de location, et qu'il est situé dans un SIS, le vendeur ou le bailleur a l'obligation d'informer par écrit l'acquéreur ou le preneur (art. L.125-7 du C. env.). L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité par une clause spécifique.

En cas de défaut d'information, et dans l'hypothèse d'une pollution constatée qui rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, l'acquéreur peut demander dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution : la résolution du contrat, la restitution d'une partie du prix de vente ou la réduction du loyer, ou la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur si cela ne représente pas un coût disproportionné.

Les documents d'urbanisme. Par ailleurs, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) permettant de purger le droit de préemption, outre le rendez-vous de visite du site, il est désormais obligatoire de mentionner si le site est pollué dans l'imprimé modifié à cet effet.

Les certificats d'urbanisme doivent également mentionner si le terrain est situé dans un SIS.

Les projets d'aménagement ou de construction

Tout projet de construction sur un terrain répertorié en SIS doit faire l'objet d'une étude de sols réalisée et attestée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués conformément à la norme Afnor NF X31-620-2 ou équivalent. Cette attestation sera annexée à la demande de permis de construire (ou d'aménager).

L'étude de sols réalisée par le bureau d'études comprend notamment : les éléments relatifs à l'étude historique du site, les éléments relatifs à la vulnérabilité des milieux, la liste des parcelles concernées, un plan délimitant l'emprise du site, une cartographie du site localisant les différentes substances, un plan de gestion définissant les mesures qui permettront la compatibilité entre l'état des sols et l'usage du futur site...

Attestation jointe à une demande de permis de construire. En cas de changement d'usage d'un terrain ayant accueilli une ICPE, le décret du 26 octobre 2015 instaure un article R. 556-1 du C. env., qui 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. »

Le document attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouveau projet ont été prises en compte doit être joint aux demandes de permis de construire déposées après le 29 octobre 2015. Si le projet se situe dans un SIS, l'attestation doit être jointe aux demandes déposées après la publication au recueil des actes administratifs du département des arrêtés préfectoraux créant les SIS (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme).

Attestation jointe à une demande de permis d'aménager. Si le projet se situe dans un terrain ayant accueilli une ICPE (mise à l'arrêt définitif), l'attestation doit être jointe à toute demande de permis d'aménager déposée après le 29 octobre 2015 (art. R. 441-8-3 du Code de l'urbanisme).

Ces dispositions nouvelles devraient donc vraisemblablement changer le cours de certaines transactions, notamment par le choix des interlocuteurs en matière de pollution et/ou de dépollution des sites. ●

Ce qu'il faut retenir

► Les règles applicables aux terrains et sols pollués ont été renforcées par la loi Alur et ses textes d'application.

Objectifs : une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales et une reconversion facilitée de ces sites.

► Le statut de tiers demandeur est né. Ce tiers peut se substituer au dernier exploitant d'une installation classée pour prendre en charge matériellement et financièrement la réalisation des travaux de réhabilitation.

► Les préfets devront, d'ici le 1^{er} janvier 2019, établir un zonage en désignant des secteurs d'information sur les sols (SIS).

► Le fait qu'un terrain soit situé dans un SIS entraîne toute une série d'obligations, notamment celle de procéder à une étude de sols réalisée par un bureau d'études certifié en cas de projet de construction.