

# Risques de pollution des sols et intégration dans les documents d'urbanisme

*Retour d'expérience sur les opérations de la Ville du Havre*



Réunion de travail du 16 Septembre 2014

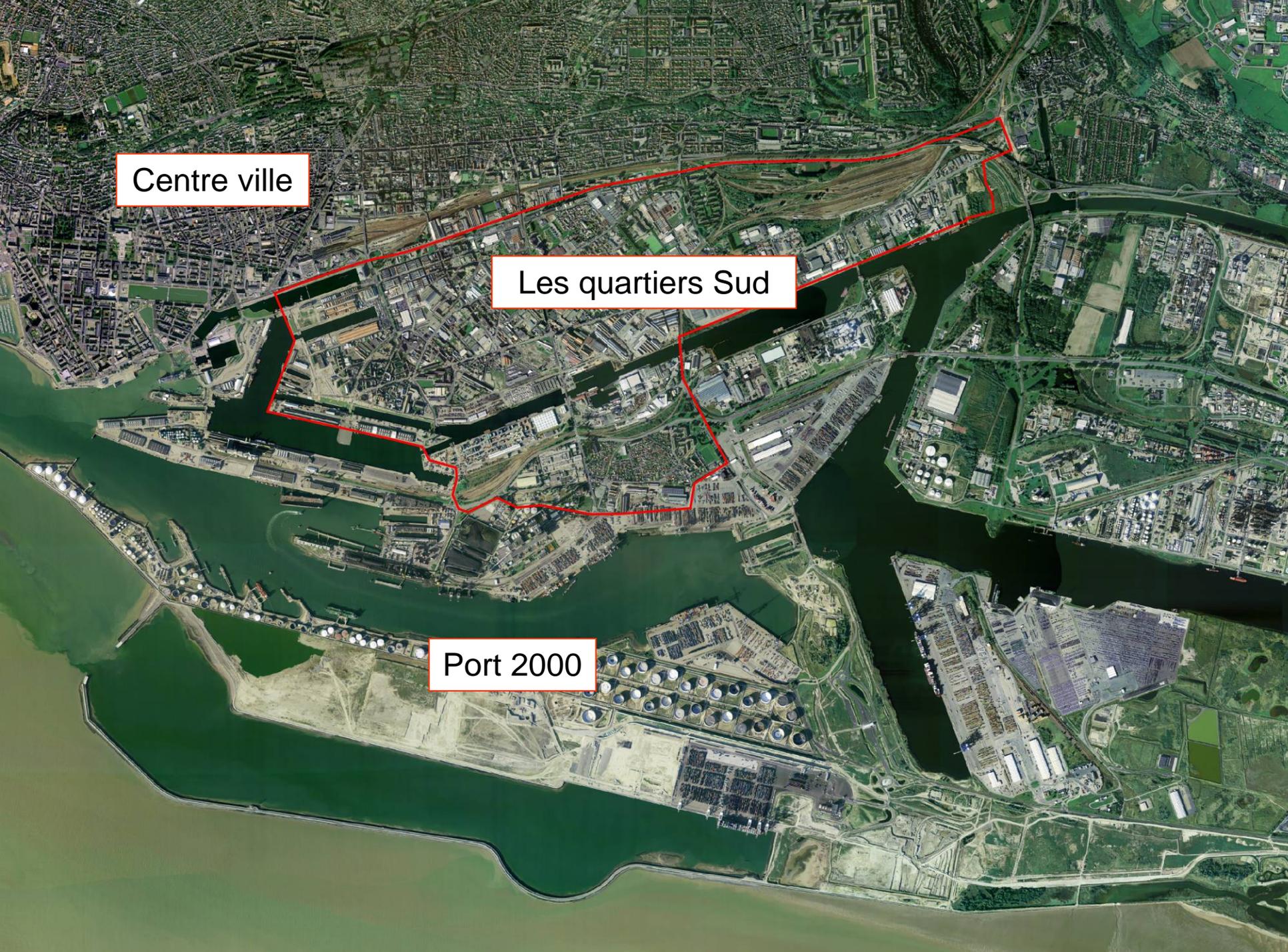




# Le Havre

- Environ 175 000 habitants
- Patrimoine mondial de l'UNESCO
- 1er port français pour les conteneurs manutentionnés
- Un développement de la Ville étroitement lié au développement de son port (aménagement de l'interface Ville – Port).





Centre ville

Les quartiers Sud

Port 2000

Le déplacement du port vers l'est et le sud libère les bassins et les docks historiques : apparition des friches.



# Exemple de réhabilitation de friches

*Les Docks Dombasle et le Jardin fluvial – avant et après réhabilitation :*



# Le contexte des sols havrais



Forte influence anthropique des sols superficiels (bombardements, utilisation de mâchefers...) ;

Remblais de type limons sableux (graveleux) pouvant contenir briques, déchets de démolition, mâchefers ;

Présence potentielle de traces de polluants (ETM, HAP) ;

Epaisseur moyenne de 0.5m en ville haute et de 1 à 2 m en ville basse.

# Contexte havrais : deux grandes tendances

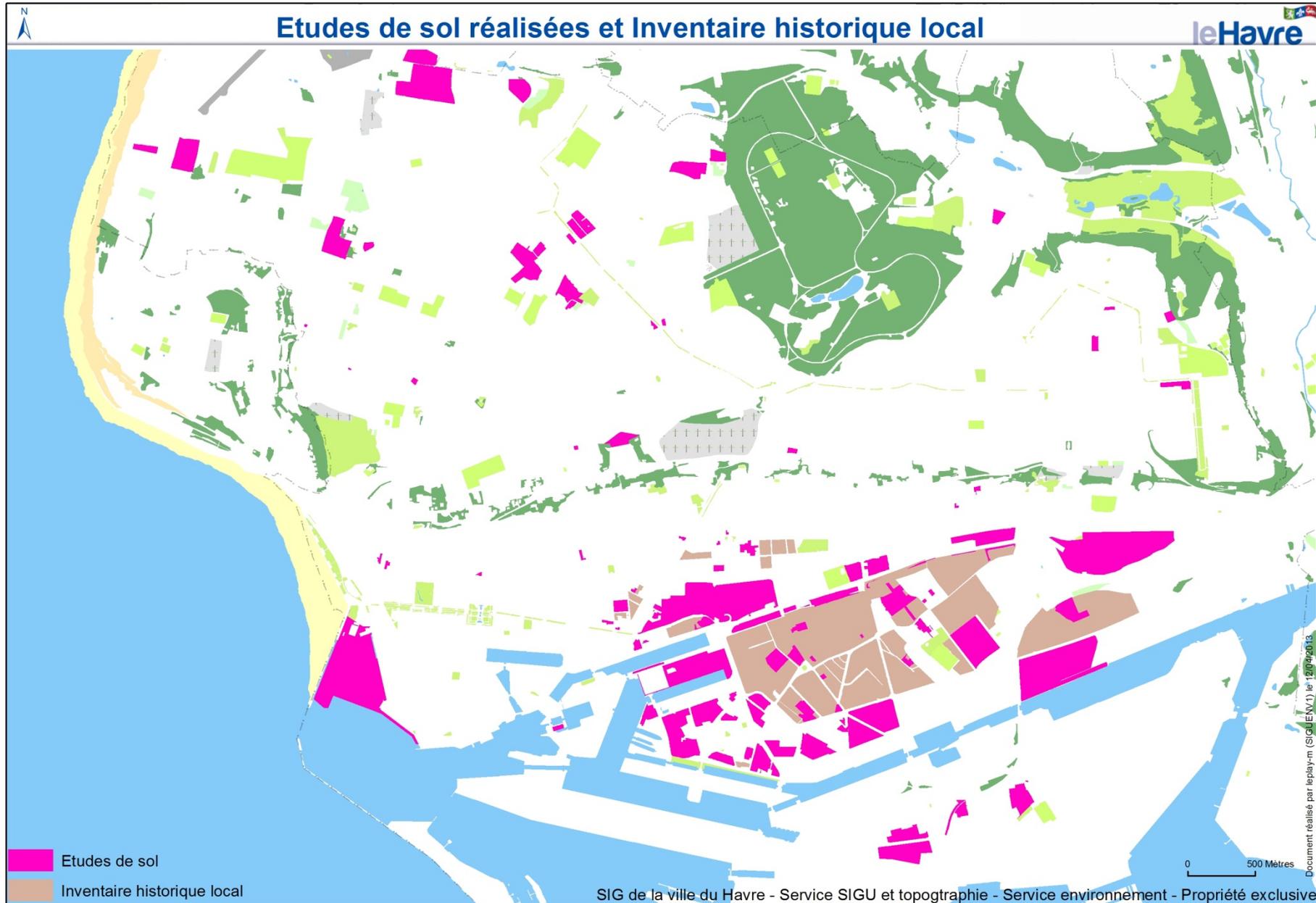
<p>Pollution des sols liée aux activités exercées</p>	<p>Etendues souvent limitées ; Concentrations pouvant s'avérer élevées ; Nécessite la mise en œuvre de mesures de gestion spécifiques et/ou restrictions d'usage ;</p>
<p>Pollution des sols liée aux remblais urbains</p>	<p>Pollution diffuse ; Traces de polluants ; Suspicion sur tout type de terrain ; Mesure préventive (nouveaux projets) : recouvrement / apport de terre saine</p>



# Organisation des études de sols

- Des diagnostics de sols réalisés quasi-systématiquement lors des projets de la Ville  
(cession et acquisitions de terrains, aménagement, ...) ;
- Développement de nouveaux outils :
  - Inventaire Historique Local sur les sites à enjeux urbains – 163 ha réalisés ;
  - Système d'Information Géographique.

# Etudes réalisées dans le cadre des projets urbains

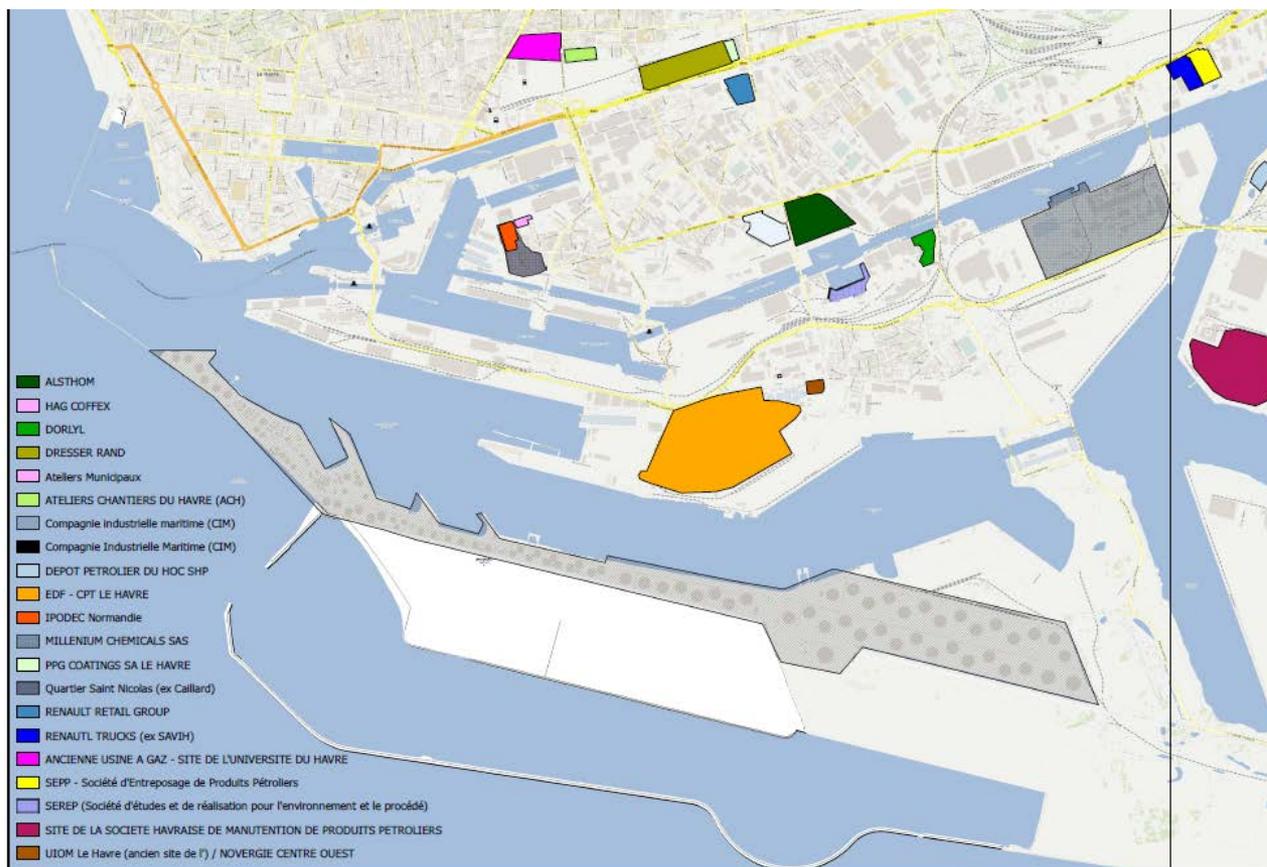


# Loi ALUR – Informations sur les sols

- Participation en 2013 de la Ville du Havre aux réunions de travail préalables à la publication de la loi.
- **Objet :**
  - Instauration de secteur d'information sur les sols ;
  - Possibilité de réhabilitation par un tiers ;
  - Informations dans les certificats d'urbanisme.
- **Enjeux et contraintes du dispositif :**
  - Meilleure sécurité technique et sanitaire dans les projets ;
  - Prise en compte en matière d'urbanisme ;
  - Dévalorisation possible du foncier ;
  - Des simplifications apportées sur la réhabilitation par des tiers intéressés.

# Définition des secteurs d'information sur les sols

- BASOL : une référence possible nécessitant des évolutions ;



# Définition des secteurs d'information sur les sols

- BASOL : un référence possible nécessitant des évolutions ;
- La prise en compte souhaitée des usages actuels ;
- Des mises à jour à prévoir selon les critères de définition des SIS (attente arrêté) ;
- Rôle et responsabilité du Maire dans ces mises à jour ?
- Des données pouvant être mises à disposition de l'Etat.

# Définition des secteurs d'information sur les sols

## Remarques sur le projet de décret :

- La liste des parcelles serait à compléter par des cartes graphiques.
- Exclusions des ICPE ?
- Attestation demandée uniquement dans le cas de construire (déclaration préalable non concernée)
  - Exemple aire de jeux pour enfants

PROJET DE DECRET D'APPLICATION  
relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement

Version consolidée  
(Nota : les dispositions nouvelles sont indiquées en gras)

MODIFICATIONS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Livre Ier : Dispositions communes  
Titre II : Information et participation des citoyens  
Chapitre V : Autres modes d'information

Section 3 : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, ~~et~~ technologiques majeurs et la pollution des sols

Art. R.125-23

L'obligation d'information prévue au I de l'article L. 125-5 s'applique et à l'article L.125-7, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet en application du III ~~du même~~ de l'article L.125-5, pour les biens immobiliers situés :

- 1° Dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- 2° Dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;
- 3° Dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- 4° Dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées à l'article R. 563-4 du code de l'environnement ;
- 5) Dans les secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L.125-6.

Art. R.125-24

- I.-Pour chacune des communes concernées, le préfet arrête :
- 1° La liste des risques naturels prévisibles, ~~et~~ des risques technologiques et de pollution des sols auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire ;
  - 2° La liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer :
    - a) Dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ainsi que dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2, le ou les documents graphiques, le règlement ainsi que la note de présentation de ce plan ;
    - b) Dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, les documents d'information élaborés à l'initiative d'une collectivité publique et tenus à la disposition du public, permettant une délimitation et une qualification de phénomènes ;
    - c) Dans les zones de sismicité mentionnées au 4° de l'article R. 125-23, l'annexe prévue à l'article 4 du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
    - d) Le cas échéant, le ou les arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune
    - e) Pour les secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L.125-6, la liste des parcelles concernées.

Version juillet 2014

1/8

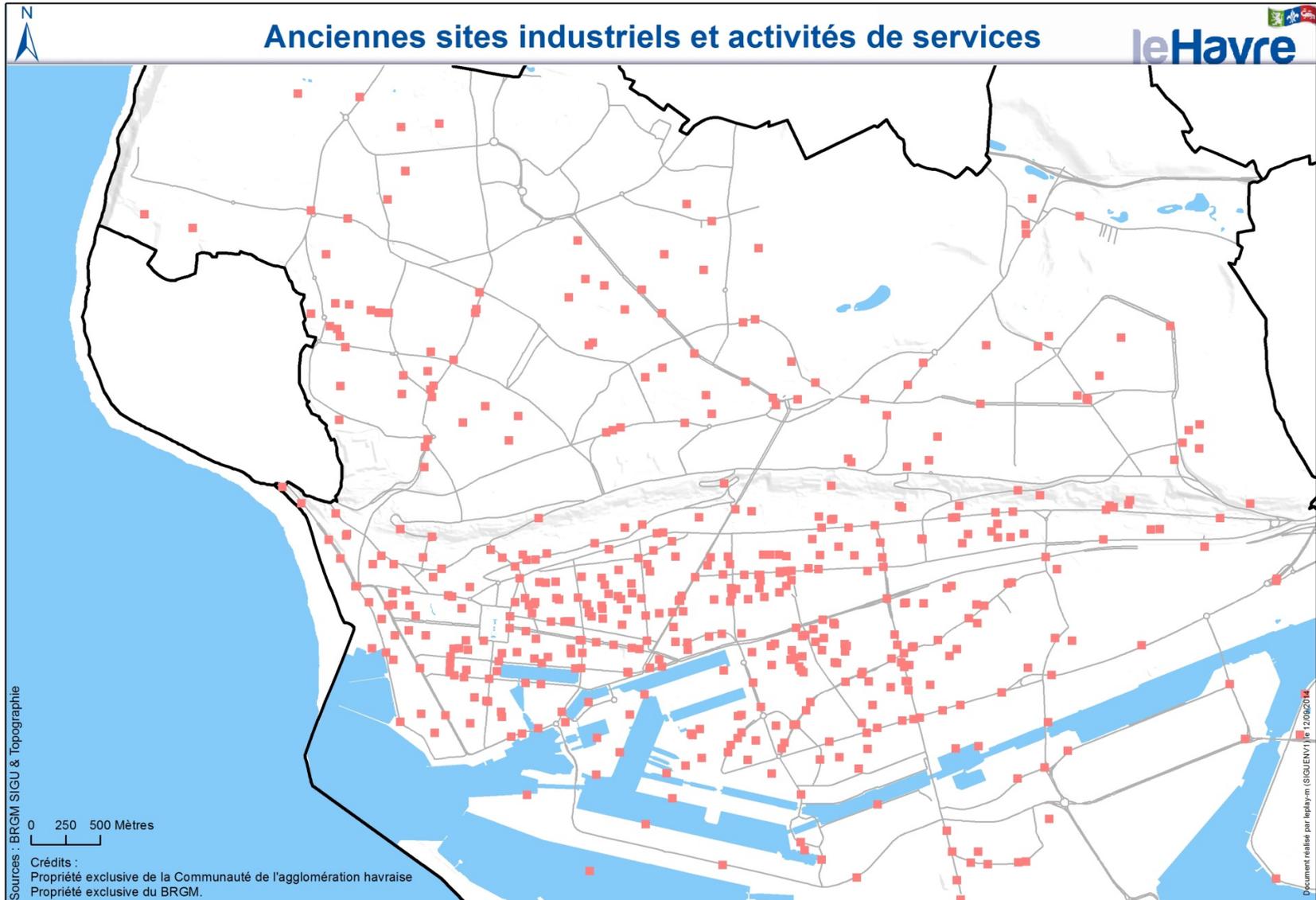


leHavre

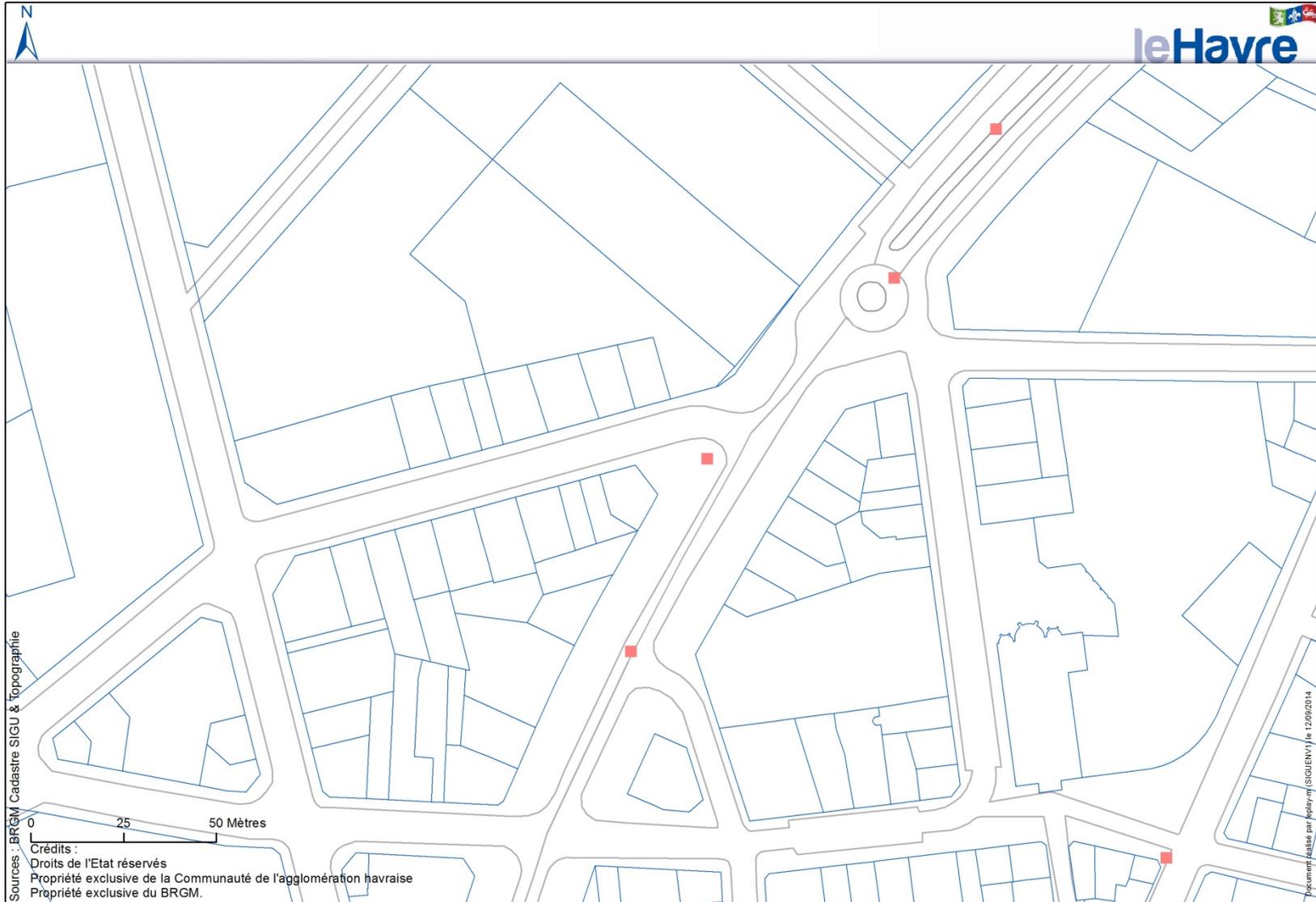
# Informations dans les certificats d'urbanisme

- Le CU indique si le projet est situé
  - Dans un secteur d'information sur les sols
  - Sur un ancien site industriel et activités de services – BASIAS
  - Sur tout ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance
- Consultation de BASIAS : 729 sites répertoriés au Havre

# Informations dans les certificats d'urbanisme



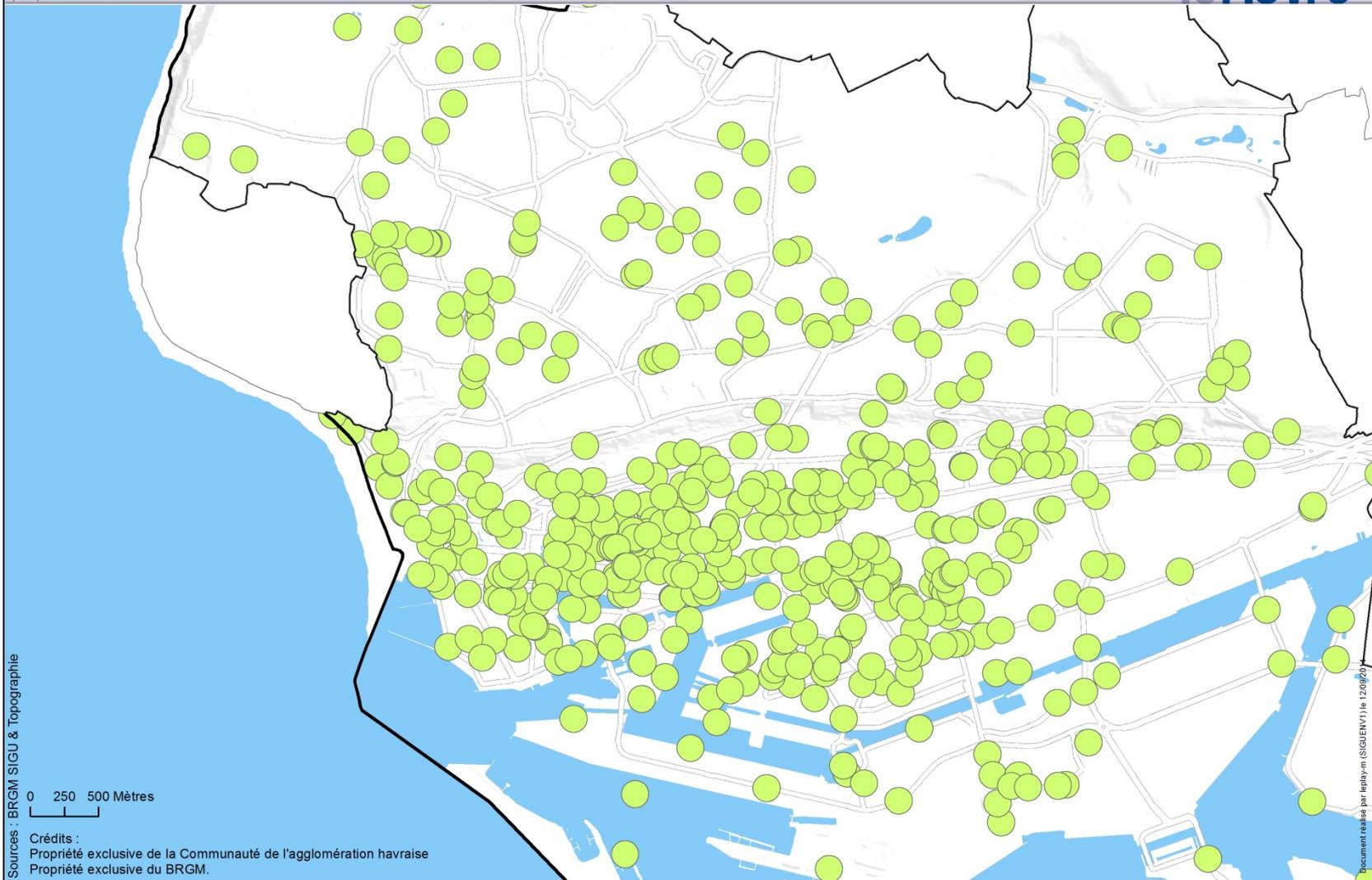
# Informations dans les certificats d'urbanisme



# Informations dans les certificats d'urbanisme

- Consultation de BASIAS :
  - Données ponctuelles ;
  - Non prise en compte de l'évolution historique des unités foncières ;
  - Demande la connaissance des parcelles concernées.
  
- Prise en compte des incertitudes ?

# Zone de 100m autour des points Basias



Sources : BRGM SIGU & Topographie

0 250 500 Mètres

Crédits :  
Propriété exclusive de la Communauté de l'agglomération havraise  
Propriété exclusive du BRGM.

Document réalisé par leplav-m (SIGUENY1) le 12/09/20

# Informations dans les certificats d'urbanisme

- Consultation de BASIAS :
  - Données ponctuelles ;
  - Non prise en compte de l'évolution historique des unités foncières ;
  - Demande la connaissance des parcelles concernées.
- Prise en compte des incertitudes ?  
=> **Axe de réflexion : Référence systématique à BASIAS pour tous les CU**
- Consultation de données internes (Inventaires historiques)
  - Informations sur du foncier privé
  - Responsabilité de la collectivité et nature de l'information à donner ?
- => **Axe de réflexion : Envoi des données disponibles pour mise à jour de BASIAS**

# Informations dans les certificats d'urbanisme

*Article L410-1 du code de l'urbanisme :*

*Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :*

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;*
- b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.*

- b) CU opérationnel : l'information sur l'historique de la parcelle ne peut déterminer la faisabilité de l'opération.

Phrase type du Grand Lyon :

« La commune informe le pétitionnaire que le site sur lequel le PC est demandé a accueilli par le passé une activité industrielle ou artisanale. [ajouter détail sur activité si possible]  
Sans présumer de la question de l'éventuelle responsabilité réglementaire du dernier exploitant du site, la commune rappelle au pétitionnaire qu'il reste responsable de la gestion des risques sanitaires pour les futurs occupants ainsi que de la gestion terres décaissées et notamment leur devenir sur le site et à l'extérieur de celui-ci. Il lui appartient donc de mettre en œuvre toute la méthodologie française en matière de sols pollués (cf circulaire du 8 février 2007 et documents associés). »

# Synthèse des remarques et questions

- Secteur d'informations sur les sols :
  - Définition et mise à jour des SIS ?
  - Prise en compte des usages actuels ;
  - Rôle et responsabilités du Maire ?
  - Mise à disposition de données Ville du Havre ;
  - Cartographie des SIS ;
  - Exclusion ICPE ?
  - Permis de construire uniquement ?
- Informations dans les certificats d'urbanisme :
  - Précisions de BASIAS
  - Indications sur l'ensemble des CU ?
  - Cas du certificat d'urbanisme opérationnel
  - Données internes : nature de l'information ?
  - Responsabilités du Maire ?