

Nouvelles dispositions législatives sur les sols dans la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014



Nouvelles dispositions législatives sur les sols

Historique

- Article 188 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 → articles L.125-6 et L.125-7
- ⇒ Projet de décret d'application : disjonction du Conseil d'État pour défaut de base légale
- Conférence environnementale de septembre 2012 : *«Le Gouvernement s'engage à freiner au niveau national l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels. Le calendrier sera fixé dans le projet de loi sur le logement, l'urbanisme et la ville préparé pour le début de l'année 2013.»*
 - Dispositions introduites à l'article 173 de la loi ALUR
 - **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 de la loi ALUR

Besoins et enjeux

- Améliorer l'information sur les sites et sols pollués
- Clarifier les responsabilités (qui doit faire quoi?), notamment dans le cadre de « l'après » ou du « hors » ICPE
- Viser une meilleure prise en compte de la pollution des sols dans les projets d'aménagement

Fluidifier la reconversion des « friches industrielles »

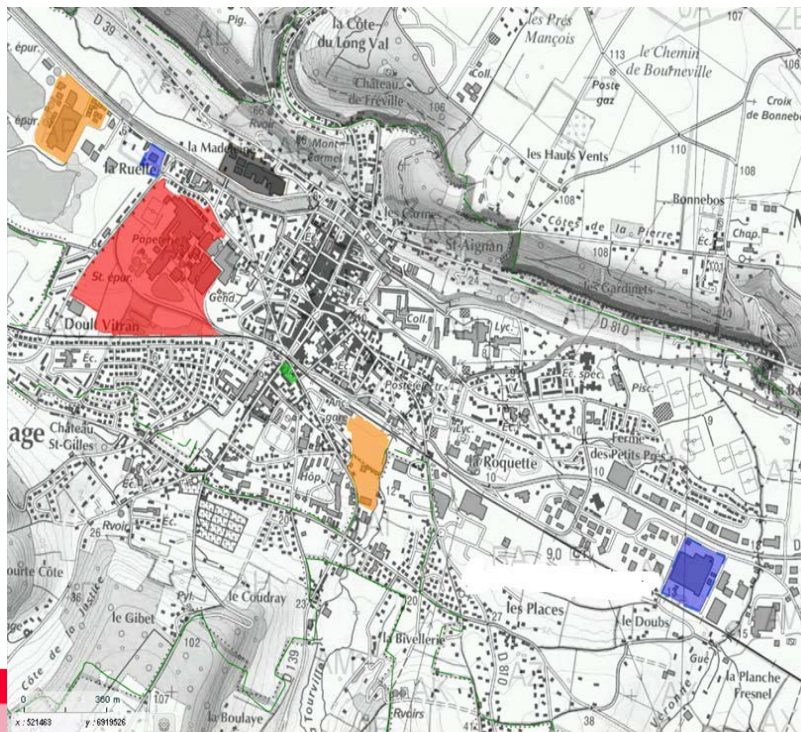
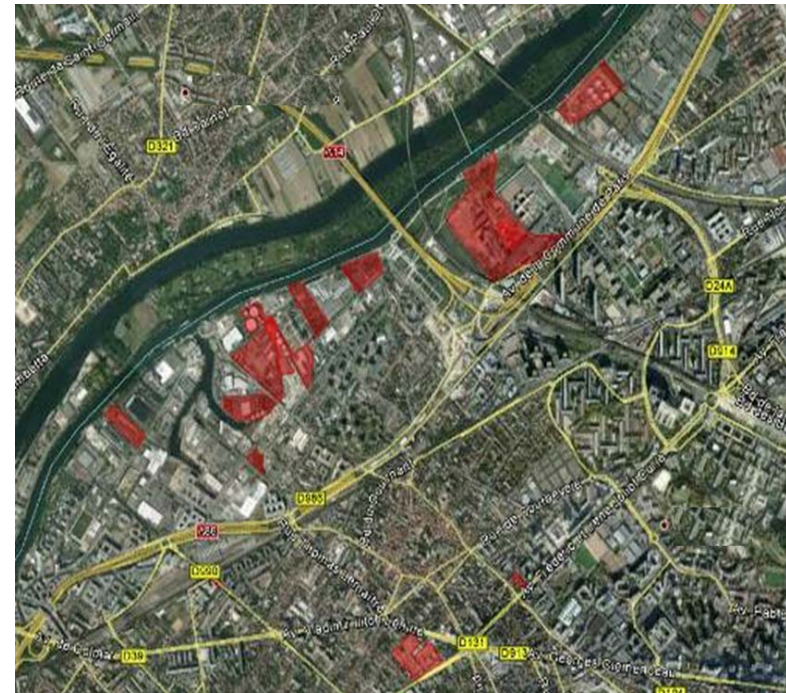
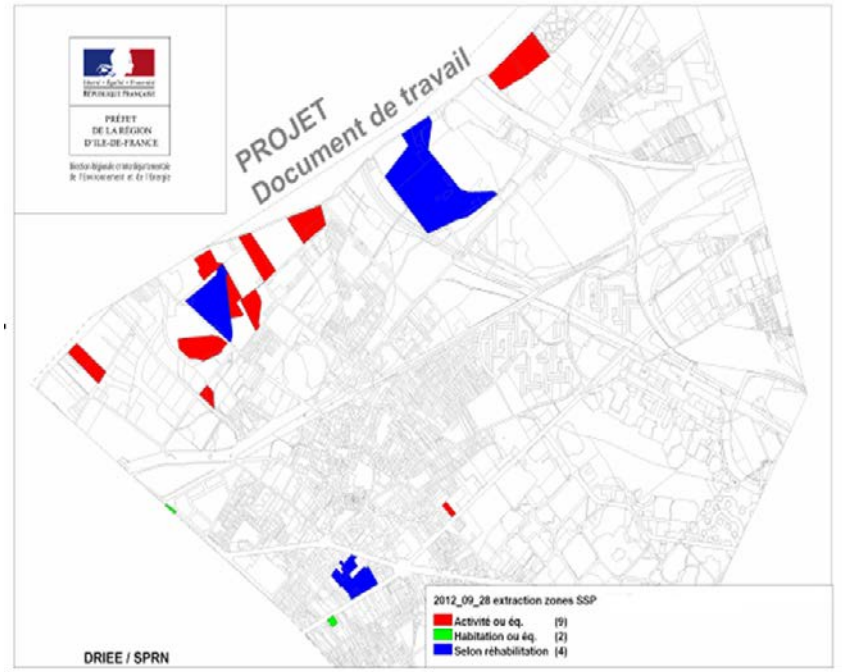
Pour répondre au double enjeu de la dynamisation de la construction de logement et de la préservation des espaces naturels et agricoles

Amélioration de l'information sur les sites et sols pollués

- Réécriture des articles L.125-6 et L.125-7
- Création de « **secteurs d'information sur les sols** » : terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement
- Pour les terrains susceptibles d'être pollués : l'État publie une carte des anciens sites industriels et activités de services - Mention dans le certificat d'urbanisme
- Information des acquéreurs et locataires – résolution, restitution d'une partie du prix, réhabilitation lorsque pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée par le contrat



Amélioration de l'information sur les sites et sols pollués



Meilleure prise en compte de la pollution des sols dans les projets d'aménagement

Pour les secteurs d'information sur les sols

- Annexés aux documents d'urbanisme (L.125-6)
- Pour les projets de construction et de lotissement dans un secteur d'information sur les sols (L.556-2) :
 - **Étude de sols** établissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité de l'usage futur et l'état des sols
 - En cas de **PC** ou de **PA** : obligation pour le pétitionnaire de fournir une **attestation de la part d'un bureau d'études certifié dans le domaine de la dépollution des sols** garantissant la réalisation de cette étude et sa prise en compte dans la conception du projet



Clarification des responsabilités

Les changements d'usage (L.556-1 nouveau)

- Sur un terrain ayant accueilli une ICPE **régulièrement remise en état**
- Lorsqu'un **usage différent** de celui établi lors de la cessation d'activité est envisagé
- 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
- Information en cas de maintien de pollution résiduelle

Clarification des responsabilités

Réhabilitation par un tiers (L.512-21)

Un **tiers qui en fait la demande** peut se voir prescrire les mesures de remise en état du site

- Dans ce cas, le demandeur :
 - est associé à la concertation sur la définition de l'usage
 - doit disposer de **garanties financières** pour la remise en état
- En cas de défaillance, et de l'impossibilité de faire appel aux garanties financières, le dernier exploitant met en œuvre les mesures de remise en état dans la limite des obligations qui lui incombent



Clarification des responsabilités

Le responsable de la pollution (L.556-3)

- 1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement 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 et L. 556-1, 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° À titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1°, le **propriétaire** de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.



Autres dispositions

- Suppressions des SUP sur un terrain pollué par une ICPE
- Mise en conformité de l'article L.514-20 avec les dispositions équivalentes prévues pour les SIS

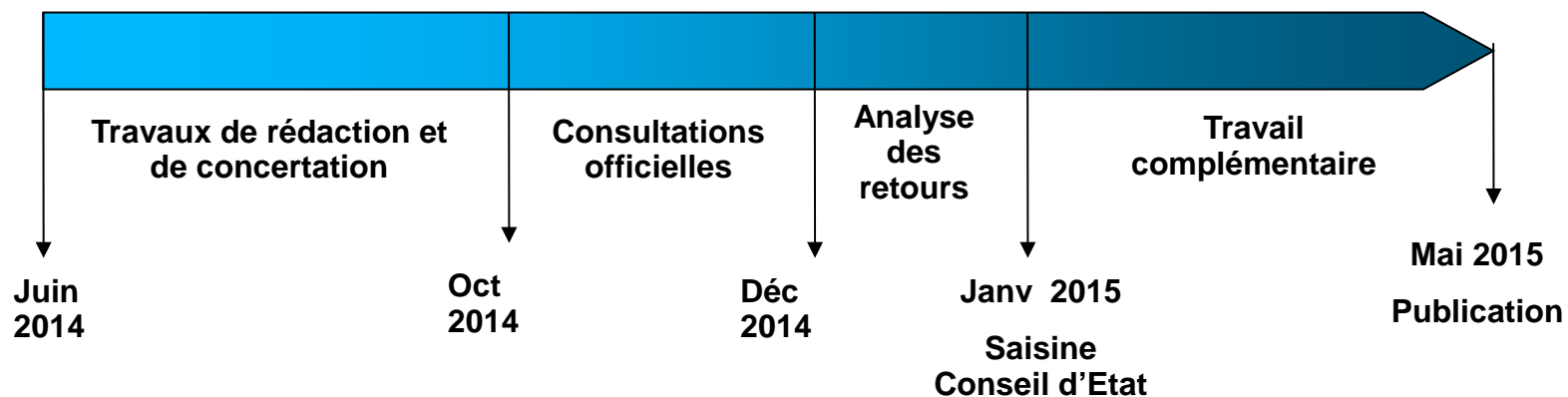


Décrets d'application

3 décrets d'application

- Dispositif de secteurs d'information sur les sols et ses conséquences ;
 - Arrêté définissant les critères des secteurs d'information sur les sols
- Intervention d'un tiers demandeur pour la réhabilitation d'un site ayant accueilli une ICPE
- Responsabilités

Calendrier prévisionnel de travail (+2 mois pour le décret SIS)



Focus sur le dispositif SIS et son décret d'application

Les éléments de clarification attendus dans le décret

- L'articulation entre l'obligation d'information sur les SIS et le dispositif existant pour l'IAL
- La procédure de création des SIS
- En particulier, les modalités de consultation des communes et propriétaires intéressés
- Les modalités de révision et suppression d'un SIS
- Les sites qui devront rentrer dans les SIS
- Le contenu attendu de l'étude de sols et de l'attestation du bureau d'étude certifié

Focus sur le dispositif SIS et son décret d'application

Autres points dans le décret

- Principe de transmission d'information de la part du ministère de la Défense
- Les modalités de PAC et délais d'annexion aux documents d'urbanisme
- Diverses modifications du code de l'urbanisme (annexes au PLU, dossier de demande de PC et de PA, contenu d'un CU)

Le renvoi à des arrêtés d'application

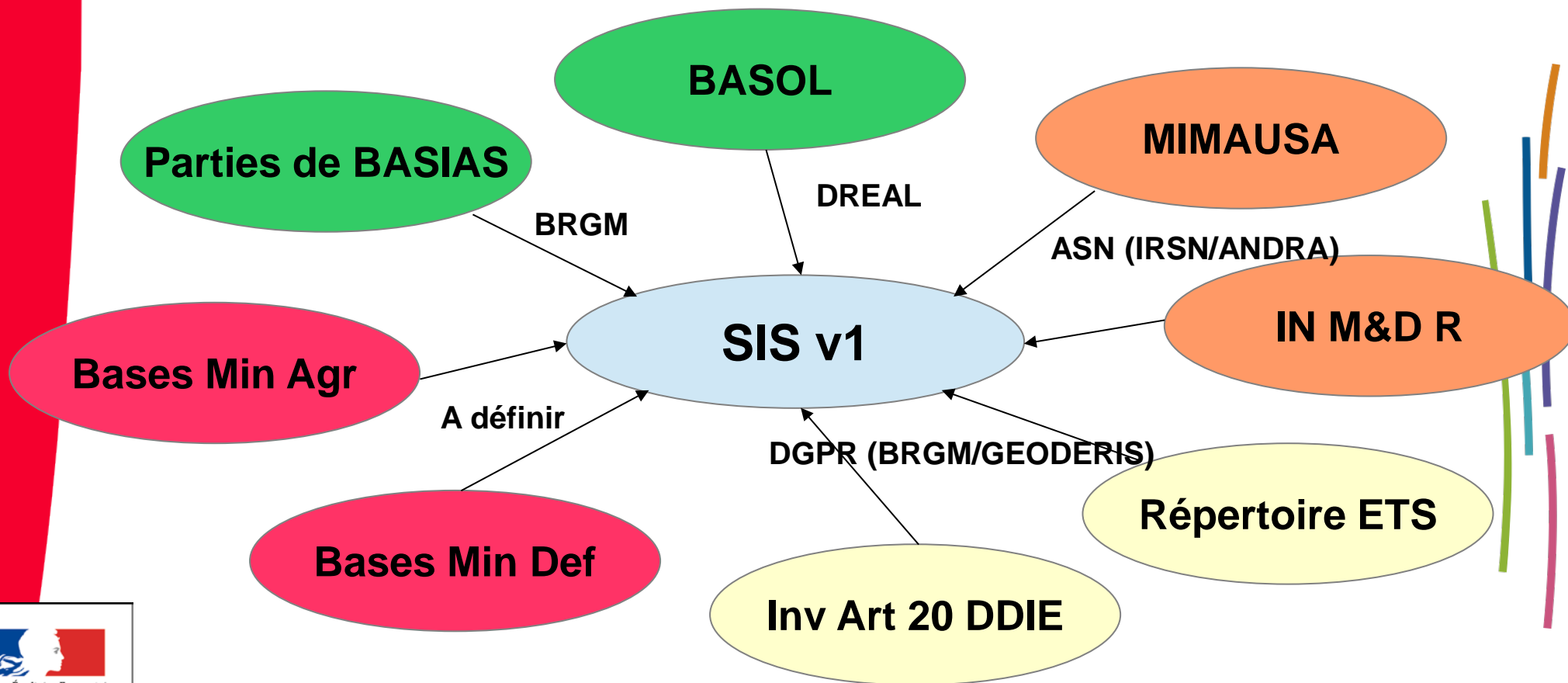
- Critères de définition des SIS
- Modèle d'attestation



Focus sur le dispositif SIS et son décret d'application

Retour sur quelques sujets centraux : quels sites pour les SIS ?

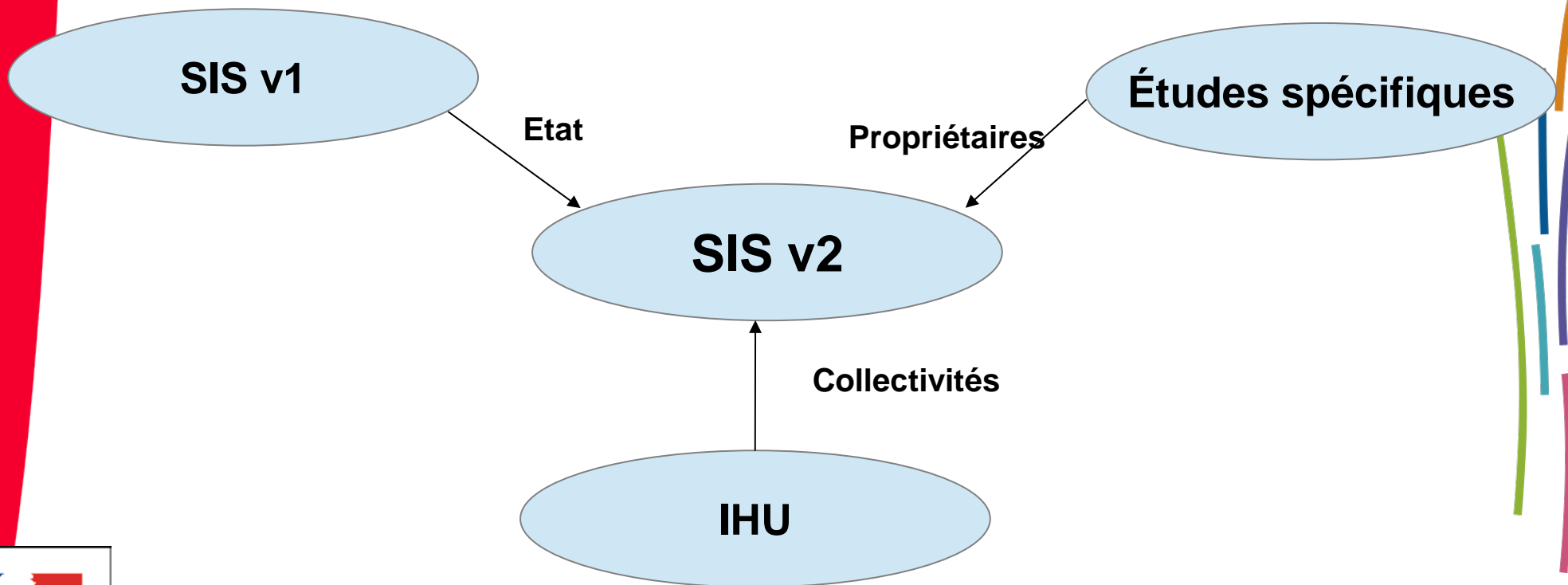
Un « input » de l'Etat



Focus sur le dispositif SIS et son décret d'application

Retour sur quelques sujets centraux : quels sites pour les SIS ?

Appelé à évoluer au cours de la consultation



Focus sur le dispositif SIS et son décret d'application

Retour sur quelques sujets centraux : quels sites pour les SIS ?

Et au cours du temps, grâce à la procédure de révision et suppression



Focus sur le dispositif SIS et son décret d'application

Retour sur quelques sujets centraux : quelle action des collectivités sur les SIS ?

- Ce que dit la loi : l'instruction des PC/PA consistera essentiellement à vérifier la présence du certificat du BE certifié
- Au delà de la loi : concevoir une intégration harmonieuse des SIS dans les documents de planification et d'urbanisme ?



Merci de votre attention

