

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015  
relatif aux secteurs d'information sur les sols**



**Petit déjeuner – 26 novembre 2015**

# Ordre du jour

## **I. Les réformes de la loi « ALUR » du 24 mars 2014**

## **II. Les secteurs d'information sur les sols (article L.125-6 du code de l'environnement)**

- **L'élaboration des secteurs d'information sur les sols**
- **La révision des secteurs d'information sur les sols**
- **La création, modification et suppression de secteurs d'information sur les sols**

## **III. Les études de sols (articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'urbanisme)**

- **Les étude de sols « ICPE »**
- **Les études de sols « urbanisme »**

## **IV. L'obligation d'information sur les sols de l'acquéreur ou du locataire d'un bien immobilier (articles L.125-5 et L.125-7 du code de l'environnement)**

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**Première Partie**

**Les réformes de la loi « ALUR » du 24 mars 2014**



## **La modification du code de l'environnement**

### **Article L.125-6 du code de l'environnement**

- Obligation d'information des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers dans les zones à risques

### **Article L.125-6 du code de l'environnement**

- Création des secteurs d'information sur les sols

### **Article L.125-7 du code de l'environnement**

- Obligation d'information des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés en secteurs d'information sur les sols

## **La modification du code de l'environnement**

### **Article L.556-1 du code de l'environnement**

- Le changement d'usage post exploitation ICPE

### **Article L.556-2 du code de l'environnement**

- Les projets de construction ou de lotissement dans les secteurs d'information sur les sols

## La distinction des zonages des articles L.125-5 et L.125-6 du code de l'environnement

Il convient de distinguer deux types de zonages :

- **Les zones** couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers ou des zones de sismicité ou (article L.125-5 du code de l'environnement)
- **Les secteurs d'information sur les sols** (article L.125-6 du code de l'environnement)

## Plusieurs catégories d'arrêtés préfectoraux

- **L'arrêté préfectoral** définissant, pour un département et par commune, la liste des risques et documents à prendre en compte (zone à risques - article L.125-5 III du code de l'environnement)
- **L'arrêté préfectoral** de création de secteurs d'information sur les sols (article L.125-6 II du code de l'environnement)
- **L'arrêté préfectoral** de révision/création/modification/suppression d'un secteur d'information sur les sols (article R.125-47 du code de l'environnement)
- **L'arrêté préfectoral** établissant la liste des informations à transmettre à l'acquéreur ou au locataire d'un bien situé en zone à risques ou en secteur d'information sur les sols (article R.125-24 du code de l'environnement)

## Plusieurs catégories d'arrêtés ministériels

- **L'arrêté ministériel** établissant le modèle d'état des risques à transmettre à l'acquéreur ou au locataire d'un bien situé en zone à risques ou en secteur d'information sur les sols (article R.125-26 du code de l'environnement)
- **L'arrêté ministériel** qui fixe le modèle de l'attestation de l'étude de sols prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2.
- **L'arrêté ministériel** qui définit 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 prévues par les articles L. 556-1 et L. 556-2 (article R.556-5 du code de l'environnement)



## Deux régimes d'études de sols

### Articles L.556-1 et R.556-1 du code de l'environnement

- Etude de sols en cas de changement d'usage post ICPE

### Articles L.556-2 et R.556-2 du code de l'environnement

- Etude de sols pour les projets de construction et de lotissement

## Deux régimes d'information des acquéreurs et locataires

### Obligation d'information dans les zones à risques ou dans les secteurs d'informations sur les sols :

- la première procède d'informations existantes, contenues dans des plans de prévention des risques, principalement liées aux risques (article L.125-5 du code de l'environnement);
- la deuxième appelle la réalisation d'études de sols sur des risques d'ores et déjà réalisés (article L.125-6 du code de l'environnement)

**GOSSEMENT/AVOCATS**

## **Deuxième Partie**

### **Les secteurs d'information sur les sols**



*Les secteurs d'informations sur les sols*

## La vocation des secteurs d'information sur les sols

**Les secteurs d'information sur les sols ont vocation à améliorer :**

- l'inventaire des terrains pollués ainsi que
- l'information des élus locaux, des demandeurs d'autorisations d'urbanismes, des acquéreurs et locataires de biens immobiliers.

**Cette expression désigne les informations, élaborées par l'Etat, qui ont pour objets :**

- de recenser les terrains pollués dont l'existence devra être signalée en annexe des documents d'urbanisme locaux ;
- d'engager la réalisation d'études de sols ;
- de créer une obligation d'information nouvelle des acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;
- d'être jointes aux demandes de permis de construire.

## **Les terrains compris dans les secteurs d'information sur les sols**

### **Article L.125-6 du code de l'environnement**

**Les secteurs d'information sur les sols désignent les terrains, identifiés par l'Etat, dont la connaissance de la pollution justifie, des études de sols et des mesures de gestion :**

*« I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les 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. »*

## Informations mobilisées

### Article L.125-6 du code de l'environnement

- L'Etat élabore les secteurs d'information sur les sols à partir « des **informations dont il dispose** ». Cette information ne se suffit pas nécessairement à elle-même et peut appeler la production d'informations plus détaillées (études de sols) et des mesures de gestion.

### Article R.125-41 du code de l'environnement (décret)

- « **Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019**, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019. »

## **La carte des anciens sites industriels et de services**

### **Article R.125-48 du code de l'environnement (décret)**

« Pour l'application du IV de l'article L. 125-6, l'Etat reporte dans un système d'information géographique les sites répertoriés au titre de l'arrêté du 10 décembre 1998 relatif à la création d'une base de données sur les sites industriels et d'activités de service anciens. »

## Les terrains exclus des secteurs d'information sur les sols

### Nouvel article R.125-43 du code de l'environnement

1° Les terrains d'emprise des **installations classées pour la protection de l'environnement** au titre du titre Ier du livre V du code de l'environnement et les **installations nucléaires de base** en exploitation ;

2° Les terrains où les dispositions adaptées ont déjà été prises en application de l'article **L. 515-12 du code de l'environnement** (servitudes),

**Par rapport au projet de décret, le décret inclut un nouvel alinéa aux termes duquel :**

« Les **pollutions pyrotechniques** mentionnées au chapitre III du titre III du livre VII du code de la sécurité intérieure **ne sont pas mentionnées comme des pollutions des sols au sens des secteurs d'information sur les sols** »



## Rappel : les terrains grevés d'une servitude au titre de l'article L.515-12 du code de l'environnement

**Des servitudes peuvent être instituées sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation,**

- sur l'emprise des sites de stockage de déchets ou dans une bande de 200 mètres autour de la zone d'exploitation,
- ou sur l'emprise des sites d'anciennes carrières ou autour de ces sites sur des surfaces dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques
- ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone.

### **Objet**

« Ces servitudes peuvent, en outre, comporter la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières, et permettre la mise en œuvre des prescriptions relatives à la surveillance du site. »

**GOSSEMENT**/AVOCATS

## **L'élaboration des secteurs d'information sur les sols**



*Les secteurs d'informations sur les sols*

# La compétence du Préfet de département

## Article L.125-6 du code de l'environnement

### Le préfet de département doit :

- engager la rédaction des projets de secteurs d'information sur les sols;
- consulter les maires et présidents des EPCI concernés;
- informer les propriétaires des terrains concernés;
- publier par arrêté préfectoral ces secteurs d'information;
- adresser copie des arrêtés aux maires des communes intéressées.

Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

Le dossier comportant les documents relatifs aux secteurs d'information sur les sols est mis à disposition en mairie des communes concernées, en préfecture et sous-préfecture

**GOSSEMENT/AVOCATS**

## **Le contenu du dossier de projet de création de secteurs d'information sur les sols**



*Les secteurs d'informations sur les sols*

## L'établissement de la liste des secteurs par département

L'article R. 125-41 du code de l'environnement dispose :

**« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 »**

*(L'article R. 125-42, tel qu'il en était disposé dans le projet de décret, est incorporé à cet article R.125-41).*

### **A retenir**

- Informations prises en compte : entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019
- Liste établie par le Préfet de département
- **Liste établie avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019**

## Les documents constitutifs

### Article R.125-42 du code de l'environnement

**Le dossier de projet de création de secteurs d'information sur les sols comprend, pour chaque secteur :**

- une note présentant les informations détenues par l'Etat sur la pollution des sols ;
- un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale, délimitant le secteur d'information sur les sols.

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**Les consultations et informations  
sur le dossier de projet de création  
de secteurs d'information sur les sols**



*L'élaboration des secteurs d'informations sur les sols*

## La consultation des maires

**Article L.125-6 du code de l'environnement. Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis :**

- des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols
- et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme.

**Article R.125-44 du code de l'environnement. L'avis des personnes consultées :**

- 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.**



## L'information des propriétaires

### Article L.125-6 du code de l'environnement

- Le préfet de département informe les propriétaires des terrains concernés.

### Article R.125-44 du code de l'environnement

#### 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.

## **La consultation des propriétaires concernés par les secteurs d'informations des sols**

On notera que, si le projet de décret prévoit une consultation des propriétaires concernés, l'article L.125-6 du code de l'environnement ne prévoit qu'une information de ces derniers : « Il [le préfet] informe les propriétaires des terrains concernés ».

**Les personnes consultées ont le droit de présenter des observations :**

« **Les personnes consultées disposent d'un délai de six mois pour faire part de leurs observations.** Ils 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. »

**GOSSEMENT**/AVOCATS

## **La création des secteurs d'information sur les sols**



*L'élaboration des secteurs d'informations sur les sols*

## L'adoption et la publication de l'arrêté préfectoral

### Articles L.125-6 et R.125-45 du code de l'environnement:

- Le préfet arrête les secteurs d'information sur les sols au vu des consultations réalisées ;
- L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département ;
- L'Etat reporte les secteurs d'information sur les sols dans un système d'information géographique.

## La notification de l'arrêté aux maires concernés

### Article R.125-46 du code de l'environnement

- **L'arrêté de création des secteurs d'information sur les sols est notifié par le préfet aux maires** des communes et 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 **dont le territoire comprend un ou des secteurs d'information sur les sols.**

### A noter :

- **seuls les maires des communes dont le territoire comprend un ou des secteurs d'information sur les sols sont destinataires de cette notification**

## **La mise en annexe des documents d'urbanisme**

### **Article L.125-6 du code de l'environnement**

- Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

### **Article R.125-46 du code de l'environnement**

- 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.

## L'affichage des secteurs d'information sur les sols

### Article R.125-46 du code de l'environnement

[Les secteurs d'information sur les sols] Ils sont affichés pendant un mois dans chaque mairie et au siège de chaque établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale concernés en tout ou partie.

- Durée de l'affichage : un mois
- Lieu : dans les communes concernées (mairie ou siège de l'EPCI)

## Synthèse

**L'arrêté de création des secteurs d'information sur les sols est publié :**

- Au recueil des actes administratifs de la préfecture
- Reportés dans un système d'information géographique

**Son contenu est annexé :**

- Au plan local d'urbanisme;
- Ou au document d'urbanisme en tenant lieu;
- Ou à la carte communale;

**Son contenu est affiché pendant un mois dans :**

- Chaque mairie ;
- Ou chaque établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de documents d'urbanisme



**GOSSEMENT/AVOCATS**

**La révision  
des secteurs d'information sur les sols**



*L'élaboration des secteurs d'informations sur les sols*

## Révision annuelle par le préfet

### Article R.125-47 du code de l'environnement

- le préfet révisé annuellement la liste des secteurs d'informations sur les sols,
- notamment sur la base des informations relatives à l'état des sols
- qui lui sont communiquées par
  - le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale
  - ou le propriétaire d'un terrain d'assiette classé en secteur d'information sur les sols.

**GOSSEMENT/AVOCATS**

## **La modification et la suppression de secteurs d'information sur les sols**



*L'élaboration des secteurs d'informations sur les sols*

## Procédure quasi identique que pour la création initiale

### Article R.125-47 du code de l'environnement

- La création, la modification ou la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46.
- La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 est fixée à deux mois (et non plus 6 mois),

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**Troisième Partie**

**Les études de sols**

**Articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'urbanisme**



## Deux catégories d'études de sols

**Article L.556-1 du code de l'urbanisme**, dans sa rédaction issue de l'article 173 de la loi « ALUR » du 24 mars 2013

- **étude de sols changement d'usage post ICPE** : pour les terrains ayant fait l'objet d'un changement d'usage postérieur à la cessation d'activité régulière d'une installation classée pour la protection de l'environnement ;

**Article L.556-2 du code de l'urbanisme**, dans sa rédaction issue de l'article 173 de la loi « ALUR » du 24 mars 2013

- **étude de sols en secteurs d'information sur les sols** : pour les terrains situés dans un secteur d'information sur les sols ;

## L'étude de sols dans les secteurs d'information sur les sols

### Rappel : article L.125-6 du code de l'environnement

- La création des secteurs d'information sur les sols doit amener à la réalisation d'études de sols
- « L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les 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. »

**GOSSEMENT/AVOCATS**

## **L'étude de sols en cas de changement d'usage post ICPE**

**Article L.556-1 du code de l'environnement**



*Les études de sols des articles L. 556-1 et L. 556-2 du  
code de l'environnement*



## Terrains concernés

### Article L.556-1 du code de l'environnement

- les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini
- 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.

## Précisions réglementaires

### Article R.556-1 du code de l'environnement

**Etude de sols « le cas échéant » / contenu de l'étude de sols / mesures de gestion « éventuelles » :**

- 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.

## Les mesures de gestion de la pollution (1/2)

### Article L.556-1 du code de l'environnement

#### Définition des mesures de gestion de la pollution

- 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.

#### Attestation par un bureau certifié

- 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.

## **Les mesures de gestion de la pollution (2/2)**

### **Article L.556-1 du code de l'environnement**

#### **Information du propriétaire et du préfet en cas de pollution résiduelle**

- Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

#### **Modification de la consistance du projet initial**

- En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**L'étude de sols « urbanisme »**

**Article L.556-2 du code de l'urbanisme**



*Les études de sols des articles L. 556-1 et L. 556-2 du  
code de l'environnement*

## Terrains concernés

### Article L.556-2 du code de l'environnement

- « 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.

### Terrains concernés

- Les terrains objets d'un projet de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols

## Le contenu de l'étude de sols (1/2)

### 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 ;

## Le contenu de l'étude de sols (2/2)

- 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.



## **Attestation par un bureau d'études certifié (1/3)**

### **Article L.556-2 du code de l'environnement**

#### **Projets concernés :**

- les projets soumis à permis de construire ou d'aménager,

#### **Attestation à joindre au dossier de demande de permis :**

- Doit garantir la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement.

#### **Attestation établie par un bureau d'étude certifié**

- 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.

## **Attestation par un bureau d'études certifié : exceptions (2/3)**

### **Article L.556-2 du code de l'environnement**

#### **L'attestation n'est pas requise :**

- **lors du dépôt de la demande de permis d'aménager** par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une 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.

## Attestation par un bureau d'études certifié : précisions (3/3)

### Article R.556-3 du code de l'environnement

I.- L'attestation du bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, prévue aux articles [L. 556-1](#) et [L. 556-2](#), garantit :

-la réalisation d'une étude de sols ;

-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.

II.- Le bureau d'études fournissant l'attestation prévue par l'article L. 556-2 peut être le même que celui qui a réalisé l'étude de sols.

III.- Le ministre chargé de l'environnement fixe par arrêté le modèle de l'attestation prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2.

**GOSSEMENT**/AVOCATS

**L'obligation d'information sur les sols  
de l'acquéreur ou du locataire d'un bien immobilier  
Articles L.125-5 et L.125-7 du code de l'environnement**



## **Les obligations d'information relatives aux sols au titre du code de l'environnement**

### **L'obligation d'information prévue à l'article L.125-5 du code de l'environnement :**

- l'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier situé dans certaines zones à risques doit en être informé

### **L'obligation d'information prévue à l'article L.125-7 du code de l'environnement :**

- l'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier situé dans un « secteur d'information sur les sols » doit en être informé.

### **L'obligation d'information prévue à l'article L.514-20 du code de l'environnement, dont le régime n'est pas directement modifié par le présent décret.**

- Cet article oblige le vendeur à informer son acquéreur de l'existence passée d'une installation classée soumise à autorisation ou enregistrement, sur le terrain objet de la vente.

**GOSSEMENT/AVOCATS**

## **Champ d'application**



*L'obligation d'information sur les sols de  
l'acquéreur ou du locataire d'un bien immobilier*

## Champ d'application de l'obligation d'information de l'article L.125-5 du code de l'environnement

**Article R125-23 du code de l'environnement. L'obligation d'information prévue au I de l'article L. 125-5 s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet en application du III du même article, 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 prescrit ;
- 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 une zone exposée aux risques délimitée par un **plan de prévention des risques miniers** approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2.

## **Champ d'application de l'obligation d'information de l'article L.125-7 du code de l'environnement**

### **Article R.125-23 du code de l'environnement**

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.



**GOSSEMENT/AVOCATS**

## **Dispositions communes**

**Etablissement par arrêté préfectoral des informations à transmettre à l'acquéreur ou au locataire**

**Entrée en vigueur de l'obligation d'information**



*L'obligation d'information sur les sols de l'acquéreur ou du locataire d'un bien immobilier*

## **Arrêté préfectoral recensant les informations à transmettre**

### **Article R.125-24 du code de l'environnement**

Pour chacune des communes concernées, le préfet arrête :

1° La liste des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques 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

3° La liste des secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6, précisant les parcelles concernées.

## **Affichage et publication**

### **Article R.125-24 du code de l'environnement**

#### **Transmission aux maires et notaires**

- Le préfet adresse copie des arrêtés prévus à l'article R. 125-24 aux maires des communes intéressées et à la chambre départementale des notaires.

#### **Affichage et publication**

- Les arrêtés sont affichés dans les mairies de ces communes et publiés au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département. Mentions des arrêtés et des modalités de leur consultation sont insérées dans un journal diffusé dans le département.

### Article R.125-24 du code de l'environnement

#### Les arrêtés sont mis à jour :

1° Lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques miniers ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;

2° Lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans ;

3° Lors de la mise à jour des secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6.

## **Entrée en vigueur**

### **Article R125-27 du code de l'environnement**

Les obligations découlant pour les vendeurs ou les bailleurs des dispositions des I, II et IV de l'article L. 125-5 et de l'article L. 125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L. 125-5 et au II de l'article L. 125-6.

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**L'obligation d'information  
de l'acquéreur ou du locataire dans les zones à risques  
au titre de l'article L. 125-5 du code de l'environnement**



*L'obligation d'information sur les sols de  
l'acquéreur ou du locataire d'un bien immobilier*

## Bénéficiaires / terrains concernés

### 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'Etat,

sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

# L'état des risques naturels et technologiques

## Article L.125-5 du code de l'environnement

- L'état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

## En cas de mise en vente de l'immeuble,

- l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

## En cas de mise en location de l'immeuble,

- L'état est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- L'état, fourni par le bailleur, est joint aux **baux commerciaux** mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.



## Contenu de l'état des risques

### Article R.125-26 du code de l'environnement

L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I 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.

## Etablissement de l'état des risques

### Article R.125-26 du code de l'environnement

- 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.

## **Etablissement de l'état des risques**

### **Article R.125-26 du code de l'environnement**

- 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,

### **Etats des risques en cas de vente d'un terrain situé en secteur d'information sur les sols**

- le vendeur ou le bailleur fournit les informations sur les sols à l'acquéreur ou au preneur selon les mêmes modalités.

## Information sur les sinistres

### Article L.125-5 du code de l'environnement

- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

## Résolution du contrat ou diminution du prix

### Article L.125-5 du code de l'environnement

- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**L'obligation d'information  
dans les secteurs d'information sur les sols  
au titre de l'article L. 125-7 du code de l'environnement**



*L'obligation d'information sur les sols de  
l'acquéreur ou du locataire d'un bien immobilier*

## **Rapprochement des conditions de l'information dans les zones à risques et les secteurs d'information sur les sols**

### **Article R.125-26 du code de l'environnement**

« 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. »

« mêmes modalités » : celles requises pour les terrains situés en zones à risques

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**L'autorité de police compétente  
pour les pollutions issues d'une installation classée**





## Le préfet, autorité de police compétente

- ✓ **Pour mémoire**, le Titre V qui prévoit un régime spécifique à certains ouvrages ou installations, contient un chapitre VI « Sites et Sols pollués » constitué d'un unique article L. 556-1 dont l'objet est de créer un pouvoir de police sur le fondement de la pollution ou du risque de pollution des sols. En effet, **l'art. L. 556-1 du code de l'environnement** prévoit :

*« En cas de pollution des sols ou de risque de pollution des sols, 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'autorité de police compétente pour sanctionner une pollution ou un risque de pollution résultant d'une installation classée pour la protection de l'environnement a ensuite été défini par le **décret n°2013-5 du 2 janvier 2013**, qui crée un Chapitre IV Sites et Sols Pollués constitué d'un **unique article R. 556-1**. Celui-ci est rédigé en ces termes :

*« Art. R. 556-1. - Lorsque la pollution ou le risque de pollution mentionné à l'article L. 556-1 est causé par une installation soumise aux dispositions du titre Ier 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.** »*

- ✓ Selon cette disposition, **c'est le préfet qui est l'autorité de police compétente** pour sanctionner la pollution ou le risque de pollution.

## Le préfet, autorité de police compétente

- ✓ Le Conseil d'Etat a pu juger, par **arrêt du 21 février 1997 « WATTELEZ »**, que le préfet n'a pas de pouvoir de police au titre des sols pollués sur le fondement de son pouvoir de police des installations classées:

*« le préfet de la Haute-Vienne ne pouvait légalement, par ses arrêtés du 17 janvier 1992 et du 5 août 1992, mettre en demeure la société anonyme Wattlez de faire évacuer les déchets de caoutchouc et de vieux pneumatiques entreposés dans l'enceinte de l'usine qui comportaient des risques de nuisances, et lui demander de prendre diverses mesures conservatoires, ni ordonner, par arrêté du 2 octobre 1992, la consignation entre les mains du comptable public par cette société d'une somme destinée à permettre l'exécution des travaux prescrits »*

- ✓ Le Conseil d'Etat est ensuite venu préciser, par **arrêt du 26 juillet 2011**, que le maire dispose, dans certaines circonstances, d'un pouvoir de police au titre des sols pollués, fondé sur le droit des déchets.
- ✓ Ce potentiel conflit entre les pouvoirs du préfet au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et ceux du maire fondé sur le droit des déchets, est évité par l'insertion du nouvel **article R. 556-1**.

## Police sites et sols pollués

- ✓ **L'article R.556-4** du code de l'environnement pourrait être ainsi rédigé :
- ✓ « *Art R.556-4.- 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 Ier 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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme. »* »
- ✓ Cette disposition tend à prévenir d'éventuelles difficultés liées au concours des polices et à « réserver » la police des ICPE au Préfet et au Ministre en charge des ICPE de manière à éviter qu'une autre autorité de police, compétente pour intervenir sur le fondement de cette police des sites et sols pollués, puisse le faire à l'endroit d'une pollution causée par une ICPE.

## Synthèse : du projet de décret au décret



## Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatifs aux secteurs d'information sur les sols (1/2)

**Le décret n° 2015-1353 fait suite au projet de décret relatif aux secteurs d'information sur les sols**

Le décret définit la procédure d'élaboration des secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

Ces secteurs d'information sur les sols 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

Les secteurs d'information sur les sols sont intégrés:

- À l'état des risques → pour assurer la bonne information des acquéreurs et des locataires situés dans ces secteurs;
- Dans les documents d'urbanisme.

## Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatifs aux secteurs d'information sur les sols (2/2)

**Le décret apporte des précisions quant aux projets de construction sur un terrain répertorié en SIS:**

- Une étude des sols doit être réalisée, une attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués
  - Cette attestation doit être obligatoirement jointe aux demandes de permis de construire et d'aménager;
  - Elle permet de confirmer la réalisation de l'étude de sol et sa prise en compte dans le projet de construction au stade de sa conception

Le décret précise:

- Le contenu de l'étude de sols;
- Le contenu de l'attestation.

Le décret 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 permis de construire ou d'aménager

## Le projet de décret relatif aux secteurs d'information sur les sols

Le décret n°2015-1353 diffère du projet de décret sur les points suivants :

✓ **Dans le Code de l'environnement:**

- Sur les numéros d'articles du code de l'environnement et du code de l'urbanisme;
- Sur la liste des secteurs d'information sur les sols (R. 125-41 code de l'environnement)
- Sur les pollutions des sols au sens des SIS (R. 125-43 code de l'environnement)
- L'information, par le préfet, des propriétaires des terrains d'assiette sur lesquels sont situés les projets de SIS (R. 125-44 code de l'environnement)
- Sur l'affichage en mairie et l'annexion des SIS aux documents d'urbanisme (R. 125-46 code de l'environnement)
- Sur la révision par le préfet et la création, la modification ou la suppression des SIS (R. 125-47 code de l'environnement)

✓ **Dans le Code de l'urbanisme :**

- Sur les éléments constitutifs de l'étude de sols (R. 556-2 code de l'urbanisme)
- Sur les attestations établies par le bureau d'études certifié (R. 431-16 code de l'urbanisme et R. 441-8-3/ R. 442-8-1)
- Sur l'application des articles du code de l'urbanisme (article 5 du décret)

**GOSSEMENT/AVOCATS**

**Merci**

