

apparaissent et que les anciens numéros des parcelles mères soient supprimés.

De par la production désormais massive des DA numériques, l'Ordre des géomètres-experts – OGE – est très satisfait de contribuer fortement à l'évolution de la chaîne numérique du foncier, dans laquelle nous trouvons en premier lieu le Télé@ctes des notaires, et aussi le SPDC⁶ mis à disposition des notaires et des géomètres-experts par la DGFIP, afin qu'ils remplissent dans les meilleures conditions leur délégation de mission de service public.

Nous prévoyons d'avancer très prochainement encore plus dans cette chaîne numérique du foncier en proposant d'intégrer le DA numéroté dans le Télé@ctes et de dé-

matérialiser tout le DA avant même la numérotation par une authentification électronique des documents transmis au cadastre.

• **En résumé, la procédure unique de transmission du DA numéroté par le cadastre est la suivante** (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5190-PGP>).

Que le document d'arpentage soit « papier » ou numérique, sa vérification a été conduite dans l'application de gestion du plan cadastral (PCI). Un extrait du plan représentant les nouvelles limites et les nouveaux numéros de parcelles est imprimé à l'issue de la vérification.

Cet extrait de plan présente *a minima* : la limite nouvelle et les nouveaux numéros

de parcelles, ainsi que les signes de présomption de mitoyenneté. Il est complété du numéro d'ordre du document d'arpentage, du nom du rédacteur et de la date de confection, de la date et du lieu de la vérification ainsi que des informations relatives au vérificateur (nom, grade). Une mention spécifique est apposée sur cet extrait lorsque le document d'arpentage est numéroté et vérifié (« document vérifié et numéroté le - date »).

Seul cet extrait de plan imprimé à l'issue de la vérification et signé par le vérificateur est retourné au rédacteur du document d'arpentage.

6 : SPDC : serveur professionnel de données cadastrales. Ce serveur sécurisé permet aux notaires et aux géomètres-experts d'éditer des extraits modèles¹ et de

connaître les noms et adresses des propriétaires et titulaires de droits réels des biens cadastrés.

Libres propos

ENVIRONNEMENT

575

Les sols pollués dans la loi Alur : vers le printemps d'une nouvelle police ?

POINTS CLÉS → L'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite Alur, comporte une série de dispositions spécifiquement consacrées à la gestion des sites et sols pollués → Ces nouvelles dispositions pourraient contribuer à l'émergence d'une nouvelle police autonome des sols pollués dont il conviendra de préciser les contours et la portée



Jean-Pierre Boivin, avocat à la cour, SCP BOIVIN & Associés

et **Arnaud Souchon**, avocat à la cour, SCP BOIVIN & Associés

L'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) comporte une série de dispositions spécifiquement consacrées à la gestion des sites et sols pollués (V. à ce sujet, O. Salvador, *La loi Alur : des avancées significatives en matière de sites et sols pollués* : JCP N 2014, n° 15, 1158).

Il faut y voir l'aboutissement d'une réflexion menée depuis plusieurs mois par le ministère de l'Écologie en vue de clarifier les règles applicables à la gestion des sols pollués, et plus particulièrement de ceux qui ne sont pas - ou plus - soumis à la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Adossées à un socle technique commun issu de la note ministérielle du 8 février 2007 et de la démarche de normalisation et de certification des acteurs de la dépollution, ces nouvelles dispositions ont pour ambition de fournir un cadre juridique aux opérations de changement d'usage des sites ICPE régulièrement réhabilités et aux opérations de réhabilitation conduites sur des sites pollués n'ayant jamais accueilli d'ICPE.

Au-delà du second souffle ainsi donné à la politique nationale de gestion des sols pollués, les nouvelles dispositions issues de la loi Alur pourraient contribuer à l'émergence d'une nouvelle police autonome des sols pollués dont il conviendra de préciser les contours et la portée afin d'apporter aux opérateurs concernés un degré de sécurité juridique suffisant et de ne pas faire obstacle à la fluidification ouverts recherché du marché foncier des friches industrielles.

• Après moult péripéties, voici enfin le texte tant attendu. Trop peut-être. Certains y verront l'annonce d'un bouleversement du droit des sols pollués et la consécration d'une police autonome venant enfin donner quelque substance au chapitre consacré aux sols pollués au sein du Code de l'environnement.

Avec le recul nécessaire, l'observateur perspicace sera peut-être plus mesuré et appréciera la dimension juridique qu'apporte ce nouveau texte au regard d'un *corpus* technique essentiel à la mise en place d'une véritable politique de gestion des sols pollués, lui-même déjà solidement ancré sans qu'on en ait toujours bien pris la mesure.

En effet, plutôt que de partir d'une approche dogmatique qu'ils savaient délicate, les pouvoirs publics ont, à l'occasion de la refondation de la politique nationale de gestion des sites pollués en février 2007, choisi de privilégier une approche pragmatique mettant d'abord en place un certain nombre d'outils méthodologiques avant de clarifier le cadre juridique qui devait leur servir d'encadrement.

- Ainsi, ont été successivement mis en place des instruments communs de gestion des sols pollués (à savoir le plan de gestion et l'interprétation de l'état des milieux (IEM), en lieu et place de l'étude simplifiée des risques (ESR) et de l'étude détaillée des risques (EDR)), un référentiel destiné - à travers les normes AFNOR NFX 31-620 - à encadrer l'intégralité du processus de réhabilitation et, enfin, un système de certification des bureaux d'études.

Ces outils à vocation « transverse » ont pour objet de fournir un socle technique commun à l'ensemble des opérations de réhabilitation de sols pollués, sous quelque régime juridique qu'elles soient conduites (V. sur ce point : J.-P. Boivin et F. Defradas, *Sites et sols pollués* : éd. Le Moniteur, oct. 2013, p. 50).

L'ambition des pouvoirs publics était alors, à travers ces outils, de disposer d'une grille de lecture et d'action susceptible de couvrir les deux vides – béants – qui demeuraient postérieurement à la publication de la loi *Bachelot* du 30 juillet 2003 et de ses textes d'application. Il s'agissait, en substance, du sort devant être réservé, d'une part, aux anciens sites ICPE réhabilités et faisant ultérieurement l'objet d'un changement d'usage et, d'autre part, aux sites pollués n'ayant jamais accueilli d'ICPE et dont les enjeux ne cessent de se révéler avec une acuité et dans des proportions très préoccupantes (les statistiques de l'UPDS - Union des Professionnels de la Dépollution des Sites - sont à cet égard édifiantes : près des deux tiers des opérations de réhabilitation sont aujourd'hui conduites sur des sites non soumis à la police des ICPE).

- Les dispositions de l'article L. 556-1 du Code de l'environnement, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi Alur publiée

le 26 mars 2014, fournissent enfin un cadre juridique aux opérations de changement d'usage des sites ICPE régulièrement réhabilités. Il est désormais explicitement prévu que le maître d'ouvrage à l'origine du changement d'usage doit définir et mettre en œuvre des mesures de gestion de la pollution des sols en vue d'assurer la mise en compatibilité de l'état des sols avec son projet.

REMARQUE

→ **La mise en œuvre de ces mesures devra faire l'objet d'une attestation qui sera impérativement établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et qui devra être jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménagement.**

Un tel cadre était attendu par de nombreux opérateurs qui, jusqu'alors, utilisaient les outils méthodologiques existants sans pouvoir, en contrepartie, s'adosser à un cadre juridique suffisamment clair et sécurisant.

- La portée des dispositions de l'article L. 556-2 du Code de l'environnement issues de la loi Alur est, quant à elle, plus délicate à apprécier en l'état. Ce texte décrit le sort qui doit être réservé aux terrains situés au sein des « secteurs d'information » qui seront créés en application des nouvelles dispositions de l'article L. 125-6 du même code. Pour que ce texte puisse utilement servir à encadrer la gestion des sites pollués n'ayant jamais accueilli d'ICPE, encore faudra-t-il qu'à l'occasion de la définition de ces « secteurs d'information » tout ou partie de ces sites y soient inscrits.

- Concrètement, il s'agira de savoir si l'assiette de ces futurs secteurs se limitera aux sites BASOL ou si elle sera étendue à tout ou partie des sites BASIAS. Dans la première hypothèse, qui recouvre essentiellement des anciens sites ICPE, la portée et – surtout – l'intérêt pratique de la réforme s'avèreraient, en l'état, extrêmement limités. La seconde hypothèse ouvrirait, au contraire, de larges potentialités qui pourraient toutefois s'avérer surcalibrées. Deux obstacles sérieux devraient, sur ce point, être pris en compte. Comment concilier des secteurs d'information qui intégreraient les sites BASIAS avec la nouvelle « carte des anciens sites industriels et activités de service » visée au IV de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ? Comment, par ailleurs, gérer l'extrême hétérogénéité des sites BASIAS qui ne sont inscrits dans cette base de données qu'en

raison des anciennes activités qui y ont été exercées, et non en raison de la connaissance de leur état de pollution, alors que l'article L. 125-6 nouveau du Code de l'environnement semble faire de la « connaissance de la pollution des sols » la clef d'entrée dans les secteurs d'information ?

- Sous cet angle, on peut d'ores et déjà mesurer les difficultés qui ne manqueront pas d'apparaître lors de l'application de ces nouvelles dispositions. Il faudra, d'abord, du temps pour ne pas inutilement stresser le marché immobilier en incluant d'office des terrains sur lesquels la pollution n'est pas avérée, ce qui entraînerait *de facto* des pertes de valeurs injustifiées pour les propriétaires concernés. Il faudra, également, que les textes d'application résolvent la quadrature du cercle en ce sens que le mécanisme choisi devra être à la fois assez souple pour intégrer au fur et à mesure les sites appelant des mesures de réhabilitation en raison des pollutions découvertes ou constatées, mais également suffisamment stable pour que les rédacteurs d'actes qui devront s'y référer dans le cadre des ventes et des baux puissent le faire avec un degré de sécurité juridique suffisant.

- L'article L. 556-3 du Code de l'environnement pourrait, quant à lui, être regardé comme apportant la clef de voûte de l'édifice d'une police autonome des sols pollués. Là est, en vérité, la véritable difficulté dont on ne doit pas sous-estimer l'importance. En effet, ces dispositions peuvent faire l'objet d'une double lecture.

- Si l'on postule l'existence d'un lien fonctionnel entre ce texte et les dispositions des articles L. 556-1 et L. 556-2 ci-dessus décrites, on devrait alors regarder l'article L. 556-3 comme apportant la sanction de l'inexécution des obligations ainsi explicitement mises à la charge des opérateurs. Il est, en effet, guère concevable d'imaginer une police autonome sans l'existence d'une sanction et d'une autorité clairement définie pour la mettre en œuvre, nonobstant les délicates questions de frontières qui ne manqueront pas de se poser au regard des autres polices administratives pertinentes et, en particulier, avec la police des ICPE et la police de l'urbanisme. Quant aux sanctions elles-mêmes prévues par le texte, on sait qu'elles portent les stigmates de l'origine du texte qui les fonde à travers les modifications successives dont ce dernier a fait l'objet (V. sur ce point, J.-P. Boivin et F. Defradas, *Sites et sols pollués* : précité, p. 51). La réalisation

de travaux d'office paraît particulièrement mal articulée et inadaptée par rapport aux circonstances qui devraient présider à la mise en compatibilité d'un site pollué avec un nouvel usage. Sous cet angle, le régime des sanctions d'une nouvelle police autonome gagnerait à être repensé.

• Si l'on postule au contraire – comme la rédaction du texte semble y inciter – que l'article L. 556-3 aurait une vocation beaucoup plus large que la seule sanction des obligations de mise en compatibilité visées aux articles L. 556-1 et L. 556-2, se dessinerait alors un mécanisme autonome de nature purement coercitive qui s'avérerait d'autant plus anxiogène qu'il serait dépourvu de toute lisibilité en ce sens que les acteurs auxquels il serait susceptible de s'appliquer n'auraient aucune connaissance précise des obligations techniques leur incombant et que le cercle des débiteurs potentiels se trouve élargi, allant jusqu'au propriétaire de

l'assiette foncière qui pourrait – à certaines conditions – être recherché comme contributeur subsidiaire en cas de défaillance des débiteurs de premier rang.

• Si cette lecture devait être confirmée, on pourrait redouter qu'elle ne vienne alors compromettre l'architecture de la nouvelle police spéciale des sols pollués dans ses potentialités mêmes. En effet, au lieu de clarifier la règle du jeu, on aboutirait à coaguler des inquiétudes et en lieu et place de la fluidification ouvertement recherchée du marché foncier des friches industrielles, on pourrait au contraire provoquer une crispation et, par voie de conséquence, un gel des actifs en cause.

• Dans ce contexte, c'est paradoxalement par un retour à l'application de la police des ICPE que les opérateurs spécialisés en matière de réhabilitation de sites pollués pourraient trouver la sécurité juridique qu'ils appellent de leurs vœux depuis plu-

sieurs années. La loi Alur a, en effet, créé un nouvel article L. 512-21 du Code de l'environnement dont l'objet est de permettre à un tiers intéressé – disposant de capacités techniques et financières suffisantes – de demander au préfet de se substituer à l'exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage qu'il envisage pour le terrain concerné. Ce nouveau mécanisme a pour but affiché d'accompagner l'émergence de nouveaux acteurs de la reconversion des friches industrielles dont l'action de « recyclage urbain » permettrait de répondre à l'objectif de densification des zones urbaines et périurbaines, tout en apportant une réponse à la pénurie de foncier constructible (V. sur ce point, A. Souchon et P. Viterbo, *Réhabilitation des sites et sols pollués : nouveaux enjeux, nouveaux acteurs ?*, Florilèges du droit public en l'honneur de Jean-Pierre Boivin : éd. La Mémoire du Droit, 2011).

LEADER EUROPEEN • 38 SUCCURSALES • 250 PERSONNES À VOTRE SERVICE



Notre métier depuis 120 ans,
LA TRANSMISSION...



Téléchargez gratuitement
notre application
smartphone

Restez connecté :



AMIENS	tél. : 03 22 45 62 90
ANNECY	tél. : 04 50 51 65 38
AVIGNON	tél. : 04 90 88 49 71
BAYONNE	tél. : 05 59 59 47 76
BESANCON	tél. : 03 81 65 45 64
BORDEAUX	tél. : 05 56 81 13 09
BOURGES	tél. : 02 48 65 09 94
CAEN	tél. : 02 31 08 03 04
CLERMONT-FERRAND	tél. : 04 73 19 59 59
DIJON	tél. : 03 80 30 65 87
GRENOBLE	tél. : 04 76 43 48 86
LA VALETTE DU VAR	tél. : 04 94 23 95 88
LE MANS	tél. : 02 43 81 23 83
LILLE	tél. : 03 20 74 85 58
LIMOGES	tél. : 05 55 32 27 00
LYON	tél. : 04 72 69 48 37
MARSEILLE	tél. : 04 91 13 95 30
MONTPELLIER	tél. : 04 67 04 54 50
NANCY	tél. : 03 83 36 98 98
NANTES	tél. : 02 40 69 15 15
NICE	tél. : 04 93 82 24 24
NIORT	tél. : 05 49 04 44 96
PARIS	tél. : 01 44 41 80 80
PAU	tél. : 05 59 27 23 61
PERPIGNAN	tél. : 04 68 34 17 53
RENNES	tél. : 02 99 31 14 14
REIMS	tél. : 03 26 84 76 36
ROUEN	tél. : 02 32 76 39 00
STRASBOURG	tél. : 03 88 36 46 36
TOULOUSE	tél. : 05 61 21 34 82
TOURS	tél. : 02 47 38 69 70
VANNES	tél. : 02 97 61 94 24
BARCELONE	tél. : + 34 93 445 17 90
BRUXELLES	tél. : + 32 25 06 46 10
GENEVE	tél. : + 41 22 793 45 50
GENES	tél. : + 39 010 595 57 74
MILAN	tél. : + 39 025 821 55 71
PAULUS GENEALOGIA SPADKOWA - CRACOVIE	tél. : + 48 12 294 40 05



SIÈGE SOCIAL : 21, BOULEVARD SAINT-GERMAIN - 75005 PARIS - TÉL. : +33 (0)1 44 41 80 80 - FAX : +33 (0)1 43 29 16 17

SA AU CAPITAL DE 1.350.000 € - RCS PARIS B 392 672 796

www.coutot-roehrig.com

