

Objectif de la lettre :

Transmettre à nos partenaires une information régulière sur nos activités et notre actualité, les services que nous sommes à même de leur proposer ainsi que des points techniques ou réglementaires qu'il nous paraît intéressant de mettre en avant.

Toutes nos lettres peuvent être consultées ou téléchargées sur notre site (rubrique "dossiers en consultation")

Une affaire en cours

AIM réalise pour la société PETZL la Maîtrise d'Oeuvre du projet d'extension de la partie R&D sur le site de Crolles. Le projet comprend une tour d'essai, des laboratoires et des bureaux.

Architecte : Henri HUE

Surface construite : 1 600 m2



Le Diagnostic de pollution des sols

Ci-après une synthèse des obligations réglementaires en terme de réalisation d'un diagnostic de pollution (source DIASTRATA - BET Environnement - géologie - Hydrogéologie).

Le Tableau de bord de l'activité

Effectif : 14 personnes (13 CDI+ 1 contrat apprentissage)	Nombres d'affaires actives en cours : 26 Dont avants projets : 13 Dont chantiers : 5	Dont DCE : 5 avec affaires en consultation 4 Dont AMO : 3
--	--	--

AUDIT - INGENIERIE - MANAGEMENT DE PROJET

SARL au capital de 30 000 Euros - RCS Vienne B 403 328 651

40, Chemin de Baraban - 38690 CHABONS - tél. : 04-76-65-07-97 / fax : 04-76-65-06-86

mail : contact@aimingenierie.com — site : www.aim-ingenierie.com

Les obligations en matière de diagnostic de pollution des sols

Le diagnostic de pollution des sols et/ou des eaux souterraines est obligatoire si :

- **Une installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ayant cessé son activité a été implantée sur le site**, et ce quel que soit son statut (déclaration, enregistrement, autorisation).

Le dernier exploitant doit rendre le site de l'installation dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et permette un aménagement et une exploitation futurs du site compatibles avec l'usage projeté.

La remise en état du site, lorsqu'une ICPE est définitivement mise à l'arrêt, doit être effectuée à un degré qui est établi en fonction de l'usage futur, sous contrainte de l'absence d'impacts sanitaires sur les personnes et d'atteinte à l'environnement.

Toutefois, il n'est pas rare que l'arrêt de l'activité d'une ancienne ICPE n'ait pas fait l'objet d'une déclaration auprès de l'administration. C'est donc souvent plusieurs années après leur mise à l'arrêt définitif, au moment de leur cession, que se manifeste la nécessité d'un diagnostic de pollution des sols.

- **Le site est recensé à l'intérieur des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)** tels que définis par l'administration (SIS ; cf. chapitre suivant), dès lors qu'il y a changement d'usage. Ces sites sont souvent d'anciennes ICPE.

- **Une pollution accidentelle a entraîné une contamination des sols et/ou des eaux.** Que l'installation relève ou ne relève pas de la législation sur les ICPE, il appartient à l'exploitant de déclarer le sinistre et de mettre en oeuvre les moyens pour y remédier (diagnostic visant à déterminer l'ampleur de la contamination du sol et des eaux, de ses impacts sanitaires et environnementaux, puis détermination des mesures à prendre pour y remédier). Cela peut concerner des sites particuliers (non professionnels), comme par exemple le cas fréquent de fuites sur cuves de fioul chez un particulier.

Dans le cas d'une cession/acquisition d'un site non ICPE, à usage professionnel ou pas, il n'y a pas d'obligation de diagnostic de pollution des sols (et/ou des eaux souterraines), sauf cas des SIS (cf. plus loin). **Toutefois, le diagnostic de pollution est fortement recommandé lorsqu'un risque de contamination du sol ou des eaux est suspecté.** Un diagnostic permet de sécuriser la vente. **De plus, l'acheteur potentiel du bien est en droit d'exiger la réalisation d'un diagnostic de pollution.**

De la part du vendeur du bien, la méconnaissance de l'existence d'une pollution, ou la sous-estimation de l'ampleur d'une pollution connue, ou le fait de ne pas porter à la connaissance de l'acquéreur l'existence d'une pollution connue font jouer la garantie des vices cachés.

Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ont été introduits par la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Un décret paru en octobre 2015 (n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers) impose aux préfets de recenser les sites pollués de leur département avant le 1er janvier 2019. Sont concernés 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 tout projet d'aménagement avec changement d'usage dans un SIS, un diagnostic de pollution des sols doit être réalisé pour définir les mesures de gestion des sols contaminés et in fine pour assurer que l'état des sols est compatible avec l'usage futur du site, sans risque sanitaire appréciable.

Les SIS n'ont pas valeur d'exhaustivité en matière de sites contaminés. Un terrain non répertorié dans un SIS peut s'avérer être pollué après étude.

Attestation de compatibilité (prestation ATTES, partie 5 de la norme NF X 31-620)

Pour les sites localisés en SIS et pour les installations classées ayant cessé leur activité avec changement d'usage, le dossier d'instruction des permis de construire doit être accompagné d'une attestation garantissant qu'une étude de sols a bien été réalisée et que ses résultats ont été pris en compte dans la conception du projet de construction ou d'aménagement afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site.

Cette attestation arrive très tôt dans les projets, au moment de la demande du permis de construire. Aucun contrôle du devenir effectif des terres contaminées, de leur gestion, ne s'exerce ensuite. D'où l'interrogation sur l'intérêt d'une telle attestation qui demande au bureau d'étude rédacteur de s'engager sur la prise en compte des résultats des études de sols alors que les travaux d'aménagement à suivre sont sous l'entier pouvoir décisionnaire du maître d'ouvrage.

Qui réalise un diagnostic de pollution du sol et prestations connexes ?

Un diagnostic de pollution, qui concerne basiquement les sols, peut également porter sur d'autres milieux comme les eaux souterraines, les eaux de surface, les gaz du sol, l'air extérieur, l'air ambiant à l'intérieur des bâtiments, les végétaux ... La réalisation de telles études demande de réelles compétences scientifiques que seul un bureau d'études disposant d'un personnel hautement qualifié peut fournir (ingénieurs en géologie, hydrogéologie, chimie ...).

Les études de diagnostic de contamination des sols et autres milieux peuvent être réalisés par tout bureau d'étude, qu'il soit certifié ou non.

La loi n'exige un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués (SSP) ou équivalent que pour la production de l'attestation de compatibilité évoquée plus haut.