IDfriches
Auvergne-Rhône-Alpes

FICHE 1

Exercer un droit de préemption et assimilés

Pour plus d'infos sur les étapes préalables au cahier des charges, consulter les fiches méthodologiques « Poser les bases de son diagnostic » et « Établir son cahier des charges »

Situation :

La collectivité, ou son délégataire, souhaite exercer un droit de préemption sur un terrain potentiellement pollué. Vous, maître d'ouvrage, êtes contraint de rechercher des éléments sur la pollution dans un temps très court.

Principaux objectifs de l'étude :

- Donner une première évaluation du risque de pollution encouru, en obtenant des informations clés permettant de caractériser un niveau de risques
- Permettre au maître d'ouvrage d'affiner sa stratégie, par exemple sur la préemption au prix ou non

Cette caractérisation ne sera que très limitée dans la mesure où aucune investigation, ou très peu, ne pourra avoir lieu. Cette étude, légère, devra nécessairement être complétée ultérieurement par un diagnostic complet dans le cadre d'une démarche itérative.

ZOOM sur la préemption

La collectivité, ou son délégataire, peut être amenée à acquérir un foncier pollué dans le cadre d'une préemption. Dans ce cas, les délais sont contraints – de 2 à 4 mois à réception de la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) – et les marges de manœuvre, faibles. Toutefois, les prescriptions introduites par le législateur avec la Loi ALUR* et ses décrets associés permettent aux collectivités de sécuriser davantage leurs préemptions.
En effet, dès lors que la préemption porte sur un bien présentant une problématique de pollution, le titulaire du droit peut demander au vendeur :

- les informations, dues au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement, relatives à l'état des sols pour les biens ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement ;
- la communication unique de données lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Ces données incluent les documents relatifs à l'état des sols (décret n°2014-1572 du 24 décembre 2014)
- une visite du bien. Il doit formuler sa demande par écrit auprès du propriétaire (ou de son mandataire) qui dispose de huit jours pour accepter la visite. Celle-ci doit ensuite s'effectuer dans les quinze jours suivant la réception de l'approbation du propriétaire (Décret 2014-1573 du 22 décembre 2014, JO du 24 décembre 2014). L'absence de réponse du propriétaire vaut refus tacite.

Ces demandes complémentaires allongent potentiellement les délais d'instruction de la DIA de 2 à 4 mois puisqu'elles ont un effet suspensif qui court à compter de la réception par le propriétaire, ou son mandataire, des demandes d'information et de visite.
Il est conseillé à l'acheteur de bien faire les demandes au vendeur, car même si le propriétaire ne répond pas, cela peut avoir un intérêt en cas de litige ultérieur.

Identifier les missions

Codification Norme NFX 31-620		**Dénomination**	**Préconisations de réalisation pour le type de projet visé par la fiche**
Étude documentaire et historique	A100	Visite du site	A calibrer selon le délai disponible
	A110	Études historiques, documentaires et mémorielles	
	A120	Étude de vulnérabilité des milieux	

L'étude documentaire et historique complète est un point essentiel à la réalisation d'un bon diagnostic. Aussi, il sera nécessaire de la finaliser, comme détaillé dans les fiches suivantes, si les délais impartis sont trop courts pour la réaliser de façon exhaustive ou si la visite du site n'a pas pu être faite.

De plus, il est fortement recommandé de faire **la demande de visite du site auprès du vendeur (lire ci-dessus le zoom sur la préemption),** et, si celui-ci l'accepte, **de se faire accompagner par le bureau d'études chargé de l'étude documentaire et historique**. Un premier jeu de données pourra être demandé suite à la visite, hors nomenclature puisqu'il ne s'agit pas ici d'un réel diagnostic.

Exercer un droit de préemption et assimilés

Formuler les demandes

L'étude historique et documentaire A100, A110, A120

La qualité de l'étude historique et documentaire repose sur de nombreuses recherches. N'oubliez pas de les préciser dans le cahier des charges :

- Une recherche documentaire auprès des archives départementales, régionales et communales
- La consultation du bureau en charge de l'environnement de la Préfecture du département ainsi que les services des Installations Classées (DREAL*)
- Une consultation des autres services de l'État concernés (tel que l'ARS* par exemple)
- Une recherche documentaire auprès des exploitants actuels ou anciens du site ainsi qu'une analyse des divers documents diffusables en la possession du donneur d'ordre (types et plans des installations antérieures, incidents, accidents, etc.)
- Une analyse des photographies aériennes anciennes disponibles, notamment sur le site www.geoportail.gouv.fr
- Une consultation des cartes IGN, géologiques et hydrogéologiques du site et des alentours (avec précision sur le rayon de recherche)
- Une consultation des bases de données BASIAS*, BASOL*, ARIA* et SIS*
- Une recherche sur les banques de données Internet du BRGM* (Accès aux données sur les eaux souterraines, etc.), de l'INRA* (Réseau des mesures de la qualité des sols), du ministère en charge de l'Environnement (www.georisques.gouv.fr), etc.
- Une recherche des données climatiques régionales (précipitations et vent dominant sur la zone)
- Une consultation des données pertinentes sur les eaux superficielles en lien avec le site (SAGE*, SDAGE*)
- Une consultation des études de pollution des sols réalisées dans le secteur (selon accessibilité et disponibilité des données - périmètre limité aux sites susceptibles d'avoir un impact sur le site étudié).

Demandez également **le recueil de témoignage(s) de riverains, anciens salariés, anciens exploitants,** etc. Vous obtiendrez ainsi des informations précieuses sur les activités et pratiques passées, à confronter aux analyses documentaires. Cette étape ne fait souvent pas partie des prestations de base proposées par les bureaux d'études. Spécifiez vos attentes, en particulier si vous souhaitez que le titulaire se charge des mises en contact.

> **Astuce :**
>
> Prévoir le matériel de prélèvement et appareils de mesure semi-quantitative n'est pas couramment inclus dans les études documentaires et historiques et doit donc figurer explicitement dans la demande de devis.

Analyser les offres

Voici une liste d'actions qui vous guidera dans l'analyse des offres :

- Vérifier la cohérence des propositions des bureaux d'études avec le contexte du site ;
- S'assurer que les méthodologies d'investigations préconisées ou demandées dans le cahier des charges sont bien respectées par les candidats.

Analyser le rapport final

Il est conseillé de vérifier les points suivants dans le rapport final :

- La liste des documents et des bases de données consultées
- La mention des produits dangereux existants sur le site et leurs localisations
- La mention des sources potentielles de pollution (transformateur, cuves enterrées, etc.) et leurs localisations
- L'identification des avoisinants (écoulement des eaux, présence de ZNIEFF*, ICPE*, riverains, occupation du sol...) pouvant impacter le site et le rayon de recherche associé
- Les points de vigilance concernant les conditions de réalisation des investigations (état du bâti, chemin d'accès, suspicion d'amiante dans les revêtements, suspicion d'engins pyrotechniques...)
- D'une manière générale, le relevé des « points de vigilance » qui pourraient conduire à suspecter une pollution et donc un coût de réhabilitation associé (en revanche, le coût de réhabilitation ne pourra pas être estimé à ce stade).
- Les préconisations concernant les suites à donner et le diagnostic complémentaire qu'il faudra effectuer.

Glossaire

Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans ce glossaire.

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (en date du 24 mars 2014)
ARIA : Base de données analyse, recherche et information sur les accidents
ARS : Agence régionale de santé

BASIAS : Base de données d'anciens sites industriels et activités de service
BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
BTEX : Benzène - Toluène - Éthylbenzène - Xylène

CAP : Certificat d'acceptation préalable, fourni par les installations de stockage et de traitement
CASIAS : Carte des anciens sites industriels et activités de services
COHV : Composés organiques halogénés volatils - Composés organiques volatils comprenant au moins un atome de la famille des halogénures (fluor, chlore, brome, iode ou astate). Les plus fréquents, retrouvés dans environ 60% des sites pollués en France, sont le Tétrachloro-Ethylène (PCE) et Trichloroéthylène (TCE) qui ont été très largement employés pour le nettoyage des textiles et le dégraissage des métaux. On peut également citer le chlorure de vinyle, produit de dégradation des deux composés précédemment cités, utilisé pour la fabrication du polychlorure de vinyle (PVC). Ces composés sont volatils et toxiques.

DREAL : Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EQRS : Évaluation quantitative des risques sanitaires
ERP : Établissement recevant du public
IEM : Interprétation de l'état des milieux

ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement
INRA : Institut national de la recherche agronomique
IN SITU : Mesure ou traitement en place, dans l'environnement naturel (terme latin)
ISDD : Installation de stockage de déchets dangereux
ISDI : Installation de stockage de déchets inertes
ISDND : Installation de stockage des déchets non dangereux

LNE : Laboratoire national de métrologie et d'essais

PIÉZOMÈTRE : Ouvrage tubulaire qui permet, depuis la surface, d'accéder à l'eau d'une nappe phréatique afin de relever le niveau d'eau et de réaliser des prélèvements pour en contrôler la qualité
PIÉZAIR : Ouvrage tubulaire qui permet, depuis la surface, de réaliser des prélèvements d'air présent dans les sols afin d'en caractériser l'état de contamination
PCB : Polychlorobiphényles, soit 209 composés aromatiques organochlorés dérivés du biphényle

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SIS : Secteur d'information sur les sols
SSP : Sites et sols pollués

VRD : Voirie et réseau divers

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt ecologique, faunistique et floristique

Une initiative de la **Région Auvergne-Rhône-Alpes** | **Aménagement**