

## // JURIDIQUE

# LES ATTESTATIONS RÉGLEMENTAIRES : 5 ANS APRÈS, OÙ EN EST-ON ?

Le 26 octobre 2015, un décret d'application de la Loi ALUR créait dans le Code de l'Environnement l'obligation de fournir une attestation d'un bureau d'étude certifié SSP lors du dépôt d'un permis de construire ou d'aménager sur un terrain pollué ou potentiellement pollué. Près de cinq années après l'entrée en vigueur de cette obligation, nous nous proposons de faire un premier bilan de l'impact de cette mesure sur notre activité. La façon d'appréhender les projets de réhabilitation a-t-elle changé ? L'impact de cette mesure a-t-il été positif et reste-t-il encore des points à améliorer ?

L'attestation d'un bureau d'étude certifié SSP ou équivalent est due pour tout aménagement ou construction implanté sur le terrain d'une installation classée déjà réhabilitée (L.556-1 CE) ou sur un terrain placé en secteur d'information sur les sols (SIS) (L.556-2 CE).

En clarifiant la responsabilité du Maître d'Ouvrage et en accroissant le rôle et la responsabilité des bureaux d'études spécialisés en sites et sols pollués, cette évolution réglementaire devait changer significativement la perception des risques associés à la réhabilitation des friches.

Depuis la publication du décret, il a fallu attendre la mise à jour des normes NFX31-620 de décembre 2018, la sortie de l'arrêté ministériel du 19/12/2018 et la publication des SIS au 01/01/2019 pour que celui-ci soit réellement appliqué.

## UN NOMBRE DE DEMANDES D'ATTESTATIONS QUI SE STABILISE

Si nous avons vu apparaître quelques demandes d'attestation entre fin 2015 et fin 2016, l'année 2017 a connu un réel développement de cette nouvelle activité pour les bureaux d'études.

Préalablement à la délivrance de l'attestation au format réglementaire, le bureau d'études certifié SSP doit réaliser une prestation, nommée ATTES, définie par la norme NFX31-620-5 de décembre 2018



**Arrêté du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R. 556-3 du code de l'environnement**



Attestations délivrées par Antea Group

(prestations de services relatives aux sites et sols pollués).

Pour réaliser cette prestation, le Maître d'Ouvrage doit faire appel à un bureau d'étude certifié réglementairement conformément à la partie 5 de la norme NFX31-620 ou équivalent. 45 bureaux d'études sont déjà certifiés réglementairement, dont plus de la moitié est membre de l'UPDS. Les coordonnées de ces bureaux d'études certifiés ainsi qu'une Foire Aux Questions sur la certification SSP, sont disponibles sur le site internet de l'UPDS [www.upds.org](http://www.upds.org).

A titre d'illustration, sur les 182 ATTES réalisées par Antea Group à ce jour, 5 l'ont été en 2016, 15 en 2017, 61 en 2018, 57 en 2019 et déjà 44 en 2020. Le nombre global d'ATTES par an semble dorénavant relativement stable, de l'ordre de 500 à 1000/an. Les demandes concernent l'ensemble des régions, principalement dans les grandes métropoles, avec une surreprésentation de la métropole lyonnaise (plus de 300 ATTES/an).

Ces chiffres correspondent aux estimations qui avaient été réalisées au lancement du dispositif, en considérant les 500 000 permis de construire délivrés annuellement et la probabilité que ceux-ci concernent tout ou partie :

- D'une ancienne ICPE réhabilitée avec changement d'usage (L.556-1 CE). 340 000 sites BASIAS sont potentiellement concernés ;
- D'un site où la pollution des sols est avérée (L.556-2 CE), soit environ 7 000 SIS.

## PEU D'ATTESTATIONS SUR DES SIS

Dans la grande majorité des cas, les attestations concernent des permis de construire (plus de 9 fois sur 10), des promoteurs ou aménageurs privés (plus de 9 fois sur 10) et des projets de construction de logements (3 fois sur 4).

Dans les faits, les anciennes ICPE changeant d'usage sont de loin les plus représentées.

Le nombre d'attestations liées à la publication des SIS reste très faible, les reconversions de ce type de sites étant en effet peu fréquentes. Concernant les SIS, depuis 2016, Antea Group a réalisé seulement 8 prestations ATTES (7 sur SIS publiés et 1 sur SIS en consultation), soit 4% des cas traités.

## LE CONTENU DES ATTESTATIONS

Seule l'attestation est exigée par les services

instructeurs des permis. Cependant, le rapport de la prestation ATTES doit comprendre, conformément à la norme :

- la liste des documents examinés, référencés et datés : études de pollution des sols et documents communiqués par le Maître d'Ouvrage concernant le projet ;
- une note de synthèse avec l'analyse critique des éléments mis à disposition et les conclusions du bureau d'études sur l'adéquation entre les documents PC/PA et les conclusions des études de pollution des sols préalables ;
- l'attestation selon le modèle de l'arrêté du 19/12/2018.

Cette différence d'exigence entre l'attestation réglementaire, qui correspond au besoin immédiat du demandeur, et la prestation ATTES, synonyme pour ce dernier de coûts et délais supplémentaires, génère une incompréhension de la part de certains Maîtres d'Ouvrage. Il faut alors rappeler le cadre méthodologique et réglementaire et au-delà, l'intérêt de réaliser cette prestation et les études pré-requises permettant d'intégrer les contraintes associées à une pollution dans la conception des projets.

S'agissant d'une prestation réglementaire, le respect de la forme est essentiel, puisqu'il conditionne la validation de l'attestation par les services instructeurs. Il faut, entre autres, respecter :

- la nécessité de faire appel à un bureau d'études certifié SSP réglementairement selon l'article 2 ou l'article 3 de l'AM du 19/12/2018,
- le modèle d'attestation,
- la citation des pièces transmises par le Maître d'Ouvrage,
- la réalisation des études de pollution des sols pré-requises,
- l'absence de recommandation d'études complémentaires ;
- l'absence d'observations ayant valeur de réserve.

Les études de sols préalables peuvent également être réalisées par un bureau d'étude non certifié. Le retour d'expérience montre cependant que, dans la pratique, cette situation est rare. Pour Antea Group, seules 2% des attestations ont été émises sur la base d'études de pollution des sols d'autres bureaux d'études, non certifiés à cette date, mais qui le sont devenus depuis.

## UNE EXIGENCE QUI MODIFIE LES HABITUDES

Les prestations ATTES modifient les

habitudes des Maîtres d'Ouvrages immobiliers. Il était de pratique courante, pour les sites ne présentant pas un risque avéré de pollution, de prévoir tout ou partie des études de pollution une fois le projet totalement engagé. C'est-à-dire après obtention des autorisations d'urbanisme et lorsqu'ils sont devenus propriétaires. Or la norme exige, pour une ATTES, qu'un diagnostic, une IEM ou un plan de gestion ait été préalablement réalisé.

L'obtention d'une attestation n'est donc possible qu'après réalisation a minima de l'ensemble des études documentaires et d'un diagnostic des milieux, alors que le demandeur ne sait pas encore s'il aura l'autorisation de construire. La structure juridique portant le projet, SCI ou SCCV, n'est même parfois pas encore créée.

La nécessité de lancer les études de pollution des sols bien en amont d'un projet, est la raison même de cette réglementation qui vise à anticiper les risques et les coûts de remise en état associés. Cette contrainte est difficilement acceptée par les maîtres d'ouvrage. En effet, la proportion de demandes d'attestations initiées par les services instructeurs, c'est-à-dire sans que les Maîtres d'Ouvrages ne l'aient prévu, est encore très significative (encore près de la moitié des demandes traitées par notre bureau d'études).

Dans ce cas, le délai nécessaire à la réalisation des études pré-requises est difficilement compatible avec le délai imposé par l'administration pour la production des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction du PC/PA, même si les certificats d'urbanisme et les Etats des Risques et Pollutions (ERP) devraient permettre aux Maîtres d'Ouvrage d'identifier en amont le fait que leur projet est localisé sur une ancienne ICPE ou sur un SIS.

Après plusieurs milliers d'attestations émises par les bureaux d'études depuis 2015, il est possible de faire une liste de difficultés récurrentes.

## LES DIFFICULTES ADMINISTRATIVES

Les processus de cessation d'activité et d'autorisation d'urbanisme étant indépendants, gérés par des autorités administratives différentes avec des cinétiques différentes, il est possible que ces processus divergent.

Cela va du cas simple, pour lequel la cessation d'activité n'a pas encore été finalisée, au cas plus complexe, dans lequel le premier changement d'usage est toujours en cours d'instruction et prévoit des modalités de gestion inadaptées au projet, des servitudes non encore instituées ou interdisant le projet effectif.

## LES CONTRAINTES D'ACCES AU TERRAIN

Une autre difficulté récurrente concerne les contraintes d'accessibilité au terrain pour des investigations. Au-delà des problématiques de négociation avec le propriétaire pour réaliser le diagnostic, la présence d'un bâti peut rendre délicate la mise en œuvre des moyens de sondage.

Malgré cela, il faut avoir une vision suffisante de la qualité du sous-sol et des risques associés pour pouvoir conclure sur la compatibilité. Il faut parfois faire preuve d'ingéniosité dans les moyens d'investigations.

Dans les cas extrêmes, il ne reste que la demande de permis de démolir, qui ne nécessite pas d'ATTES, qui permet de faire les investigations de terrain avant de déposer le permis de construire.

Ce changement réglementaire en lien avec les autorisations d'urbanisme incite les bureaux d'études à être très vigilants sur les emprises étudiées.

Auparavant on étudiait un "site" et maintenant on étudie des "parcelles cadastrales", car une difficulté couramment rencontrée réside dans la présence de parcelles dont la pollution n'a pas été étudiée précédemment (car hors ICPE ou hors SIS) mais comprises dans le périmètre du projet (en cas de réaligement de voirie par exemple).

## L'ABSENCE DE CONCERTATION

Une dernière difficulté est rencontrée par les bureaux d'études certifiés SSP au moment de considérer les spécificités architecturales du projet et de vérifier que les recommandations des études de pollution sont bien intégrées.

Cela implique qu'en amont, le bureau d'études qui a sélectionné la solution retenue (au stade du bilan coûts-avantages) a bien considéré les impacts techniques et économiques de ses recommandations sur la construction.

Le cas échéant, le bureau d'études spécialisé en SSP devrait faire appel à d'autres sociétés d'ingénierie, car les sujets à étudier sortent de son champ de compétence et de responsabilité. Citons l'exemple des dispositifs de ventilation des espaces intérieurs, qui sont intégrés dans l'analyse de compatibilité en présence de pollutions volatiles résiduelles.

Leur impact sur la régulation thermique du bâtiment doit également être évalué en amont. Sans cette concertation préalable entre bureau d'études SSP et



Illustration des difficultés d'accès aux moyens d'investigation



Exemple de travaux non anticipés

architecte, les dispositions techniques sur lesquelles s'engage le Maître d'Ouvrage pour l'attestation risquent de ne pas être réalisables.

## UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS

Grâce à l'évolution réglementaire concernant les attestations dans le domaine des sites et sols pollués et son appropriation par les différents acteurs, les enjeux liés à la pollution des sols sont dorénavant mieux pris en compte lors de l'implantation des projets au droit d'anciens sites industriels.



Cependant, des progrès restent encore à faire dans la sensibilisation, notamment de ceux qui ne sont pas familiers des problématiques de sites et sols pollués.

Les bureaux d'études de l'UPDS sont heureux d'accompagner, grâce à leurs conseils, la mise en œuvre de ce dispositif sur le territoire, afin que la pollution des sols ne soit plus prise en compte partiellement ou tardivement dans les projets.

## UN DISPOSITIF A COMPLETER

Nous avons vu que l'attestation permet de contrôler la bonne prise en compte de la problématique de pollution des sols au stade de la conception du projet, répondant ainsi au besoin d'anticipation nécessaire. Par contre, aucun contrôle n'est prévu une fois le projet réalisé pour vérifier que les mesures de gestion ont effectivement été mises en œuvre. Bien sûr, certaines dispositions constructives (positionnement du bâti, présence de vide sanitaire, ...), peuvent être contrôlées par les services en charge de l'urbanisme et, dans ce cas, peuvent faire l'objet de prescriptions reprises dans le permis. Mais dans la plupart des cas, les mesures mises en œuvre ne sont pas visibles (dépollution, limitation des transferts, ...) et le contrôle doit être réalisé par une société spécialisée, de façon analogue à ce qui est prescrit réglementairement dans un contexte ICPE. Une évolution réglementaire dans ce sens permettrait de faire jouer pleinement leur rôle aux sociétés d'ingénierie de la dépollution, seules à même de réceptionner ce type de travaux dans le cadre de leurs missions de maîtrise d'œuvre ou d'attester, dans le cadre d'une mission qui pourrait leur être déléguée, la conformité des travaux recommandés dans le plan de gestion ou le plan de conception des travaux.

Yves Guelorget (ANTEA GROUP)