



PRÉFET DU VAL- DE-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne





**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

URBANISME ET SITES ET SOLS POLLUES

Anne JOHANNY

Adjointe à la cheffe du service risques et installations classées

En charge du pôle eau/sites et sols pollués

mèl : sric.ud94.driat-if@developpement-durable.gouv.fr

Marie PRESANI

Adjointe au chef du service urbanisme et constructions durables

En charge des pôles ADS et accessibilité

mèl : instruction.ud94@developpement-durable.gouv.fr

Solène SOTTY

Cheffe du pôle ADS

mèl : instruction.ud94@developpement-durable.gouv.fr

19/06/2025

Sommaire

1. Les installations classées pour le protection de l'environnement (ICPE)

- a. Définition
- b. Missions de l'inspection

2. La cessation des activités des ICPE

3. L'articulation entre les procédures ICPE et les autorisations d'urbanismes

- a. Loi ALUR
- b. Circulaire établissements sensibles
- c. Cas des SUP

4. Quelles recherches faire en amont du dépôt d'une ADS ?

5. Les procédures d'urbanisme

Définition d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute installation (usines, ateliers, dépôts, chantiers, ...) qui peut présenter **des dangers ou des inconvénients, notamment pour**:

- la commodité du voisinage ;
- la **santé, la sécurité, la salubrité publiques** ;
- **l'agriculture** ;
- la **protection de la nature, de l'environnement et des paysages.**

Trois régimes du moins au plus contraignants :

- 1) **Déclaration** ;
- 2) **Enregistrement** (autorisation simplifiée) ;
- 3) **Autorisation** environnementale.

Le classement se fait par **rubriques** et selon des seuils définis dans la nomenclature ICPE que l'on retrouve sur le site :

<https://aida.ineris.fr/thematiques/nomenclature-icpe>

Missions de l'inspection des installations classées

L'inspection des installations classées a pour mission de prévenir et de réduire les dangers et nuisances liées aux installations classées, ce qui inclut notamment :

L'instruction des dossiers

- demande d'autorisation, d'enregistrement, de modifications et de cessation d'activité
- proposition au préfet des prescriptions réglementant le fonctionnement de l'installation ou la remise en état du site

Le contrôle et la surveillance des installations

- visite, examen des rapports de surveillance, analyse des procédures et des études ...
- proposition au préfet de prendre des suites (mises en demeure) ou sanctions administratives (amendes administratives...)

La notification de cessation d'activité

Lorsque qu'une installation est mise à l'arrêt, l'exploitant doit transmettre une notification de cessation d'activité au moins 1 ou 3 mois avant la date effective de l'arrêt des activités conformément aux articles du code de l'environnement :

- **R.512-39-1 et suivants pour les sites à autorisation**
- **R.512-46-25 et suivants pour les sites à enregistrement**
- **R.512-66-1 et suivants pour les sites à déclaration**

Les sites à déclaration doivent remettre en état leur terrain pour un usage comparable à la dernière période d'exploitation.

Les sites à enregistrement et autorisations doivent remettre leur terrain en état pour l'usage prévu dans leur arrêté préfectoral. En l'absence de précision, l'usage futur envisagé doit être mentionné dans la notification de cessation dont une copie est adressée au propriétaire du site et au maire de la commune pour avis.

Les grandes phases de la réhabilitation d'un site

Suite à la cessation de ses activités, l'exploitant doit :

- **Mettre son site en sécurité (pour toutes les ICPE) dont notamment :**
 - Évacuer les déchets et les produits chimiques
 - Vider et évacuer ou neutraliser les cuves et réservoirs
 - Clôturer le site
- **Réaliser un diagnostic de la pollution (selon les cas) :**
 - Prélèvements et analyses des terres
 - Mise en place de piézomètres pour analyser l'eau de la nappe
 - Mise en place de piézairs pour analyser les gaz du sol
- **Transmettre une ATTES SECUR**

Les grandes phases de la réhabilitation d'un site (suite)

- En cas de pollution avérée, réaliser un plan de gestion de la pollution permettant de définir le meilleur traitement à mettre en place à un coût acceptable et transmettre une **ATTES MEMOIRE**
- **Réaliser les travaux de dépollution et transmettre un rapport de fin de travaux et une ATTES TRAVAUX** qui doit :
 - conclure à la compatibilité du site avec l'usage futur retenu,
 - prévoir éventuellement un programme de surveillance des milieux
 - proposer des restrictions d'usages (Servitudes d'utilité publique) ou l'inscription du site dans les SIS (secteur d'information sur les sols) si de la pollution a été laissée en place.

Une réhabilitation de site peut durer plusieurs années.

Les exigences introduites par la loi ALUR pour les sites et sols pollués

La loi ALUR du 24 mars 2014, a modifié les articles L.556-1 (ICPE) et L.556-2 (SIS) du code de l'environnement ainsi que les articles R.431-16-n et R.441-8-3 du code de l'urbanisme.

Elle concerne les sites, sur lesquels il y a des projets de construction :

- anciennement ICPE sur lesquels **un changement d'usage (ou changement de destination) est prévu** (ex : passage de site industriel à logements...)
- faisant l'objet d'un **SIS**

Dans ces 2 cas, le maître d'ouvrage doit définir les mesures de gestion de la pollution des milieux à mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité du site avec le nouvel usage projeté.

Le maître d'ouvrage fait attester de cette bonne prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués : c'est l'ATTES ALUR.

Les secteurs d'information sur les sols (SIS)

La démarche SIS poursuit deux objectifs :

- Améliorer l'information du public ;
- Garantir l'absence de risque sanitaire et environnemental par l'encadrement des constructions.

Un SIS est une parcelle pour laquelle l'État a connaissance d'**une pollution avérée** (souvent résiduelle après travaux) compatible avec l'usage actuel, mais nécessitant, notamment en cas de changement d'usage de réaliser des études et mettre en œuvre des mesures de gestion de la pollution.

Une ICPE en fonctionnement n'est pas référencée dans les SIS, car elle est encore réglementée et surveillée.

La liste des SIS est accessible sur la plateforme internet **GEORISQUES** à l'adresse suivante :
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=classification>

Cas des établissements accueillants des populations sensibles

L'implantation des établissements sensibles (écoles, collèges, lycées, crèches...) sur d'anciens sites industriels est régie par **la circulaire de 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sites et sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.**

Principe de base : la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués.

Toutefois, compte tenu des contraintes urbanistiques ou sociales, il peut être admis qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité doit être **étayée par un bilan des avantages et des inconvénients des différentes options de localisation, joint à la demande de PC.**

L'inspection des installations classées et/ou l'ARS sont saisies, pour avis sur les demandes d'urbanisme de création ou d'extension d'établissement sensible sur des sites pollués.

Cas des servitudes d'utilités publiques

Si à l'issue des travaux de réhabilitation de la pollution a été laissée en place (limite technique) un terrain peut faire l'objet de restrictions d'usage prises sous la forme de servitudes d'utilité publique (SUP).

L'arrêté de SUP définit l'usage pour lequel les terrains ont été réhabilités et établit certaines restrictions et obligations en cas de changement d'usage ou simplement de travaux.

La demande de permis de construire et plus particulièrement l'ATTES ALUR doit faire référence à cet arrêté et préciser les mesures mises en place pour le respecter ou pour le modifier.

Les SUP sont annexées aux PLU(I) et doivent avoir été transmises via les actes notariés.

Quelques recherches à faire

Avant de déposer une demande de permis de construire ou d'aménagement, le pétitionnaire et son bureau d'étude doivent se poser plusieurs questions et procéder à quelques vérifications :

1/ Le terrain a-t-il accueilli une ICPE ? : Pour le savoir, il faut consulter :

a) la liste des ICPE présentes sur le site Internet de la préfecture du Val-de-Marne, disponible sous le lien suivant :

<https://www.val-de-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Installations-classees-pour-la-Protection-de-l-Environnement-ICPE/Liste-des-installations-classees-pour-la-protection-de-l-environnement-Consultation-des-dossiers>

BASE ICPE (Situés - LibreOffice Calc)									
Fichier Edition Affichage Insertion Format Styles Fenêtres Outils Aide									
Calibre 18 pt G I S A B C D E F G H I J K									
20/3/2019 12:11:32									
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	4° DE DOCKING	4° DE DOCKING GUY	5° DOCKING GUY	COMMUNE	ENDEMENTHE	PARCOURS DE	VOIE	RUE	CLASSEMENT ICI N° 1 N° 2 N° 3 N° 4 N° 5 N° 6 N° 7 N° 8 N° 9 N° 10 N° 11 N° 12 N° 13 N° 14 N° 15 N° 16 N° 17 N° 18 N° 19 N° 20 N° 21 N° 22 N° 23 N° 24 N° 25 N° 26 N° 27 N° 28 N° 29 N° 30 N° 31 N° 32 N° 33 N° 34 N° 35 N° 36 N° 37 N° 38 N° 39 N° 40 N° 41 N° 42 N° 43 N° 44 N° 45 N° 46 N° 47 N° 48 N° 49 N° 50 N° 51 N° 52 N° 53 N° 54 N° 55 N° 56 N° 57 N° 58 N° 59 N° 60 N° 61 N° 62 N° 63 N° 64 N° 65 N° 66 N° 67 N° 68 N° 69 N° 70 N° 71 N° 72 N° 73 N° 74 N° 75 N° 76 N° 77 N° 78 N° 79 N° 80 N° 81 N° 82 N° 83 N° 84 N° 85 N° 86 N° 87 N° 88 N° 89 N° 90 N° 91 N° 92 N° 93 N° 94 N° 95 N° 96 N° 97 N° 98 N° 99 N° 100 N° 101 N° 102 N° 103 N° 104 N° 105 N° 106 N° 107 N° 108 N° 109 N° 110 N° 111 N° 112 N° 113 N° 114 N° 115 N° 116 N° 117 N° 118 N° 119 N° 120 N° 121 N° 122 N° 123 N° 124 N° 125 N° 126 N° 127 N° 128 N° 129 N° 130 N° 131 N° 132 N° 133 N° 134 N° 135 N° 136 N° 137 N° 138 N° 139 N° 140 N° 141 N° 142 N° 143 N° 144 N° 145 N° 146 N° 147 N° 148 N° 149 N° 150 N° 151 N° 152 N° 153 N° 154 N° 155 N° 156 N° 157 N° 158 N° 159 N° 160 N° 161 N° 162 N° 163 N° 164 N° 165 N° 166 N° 167 N° 168 N° 169 N° 170 N° 171 N° 172 N° 173 N° 174 N° 175 N° 176 N° 177 N° 178 N° 179 N° 180 N° 181 N° 182 N° 183 N° 184 N° 185 N° 186 N° 187 N° 188 N° 189 N° 190 N° 191 N° 192 N° 193 N° 194 N° 195 N° 196 N° 197 N° 198 N° 199 N° 200 N° 201 N° 202 N° 203 N° 204 N° 205 N° 206 N° 207 N° 208 N° 209 N° 210 N° 211 N° 212 N° 213 N° 214 N° 215 N° 216 N° 217 N° 218 N° 219 N° 220 N° 221 N° 222 N° 223 N° 224 N° 225 N° 226 N° 227 N° 228 N° 229 N° 230 N° 231 N° 232 N° 233 N° 234 N° 235 N° 236 N° 237 N° 238 N° 239 N° 240 N° 241 N° 242 N° 243 N° 244 N° 245 N° 246 N° 247 N° 248 N° 249 N° 250 N° 251 N° 252 N° 253 N° 254 N° 255 N° 256 N° 257 N° 258 N° 259 N° 260 N° 261 N° 262 N° 263 N° 264 N° 265 N° 266 N° 267 N° 268 N° 269 N° 270 N° 271 N° 272 N° 273 N° 274 N° 275 N° 276 N° 277 N° 278 N° 279 N° 280 N° 281 N° 282 N° 283 N° 284 N° 285 N° 286 N° 287 N° 288 N° 289 N° 290 N° 291 N° 292 N° 293 N° 294 N° 295 N° 296 N° 297 N° 298 N° 299 N° 300 N° 301 N° 302 N° 303 N° 304 N° 305 N° 306 N° 307 N° 308 N° 309 N° 310 N° 311 N° 312 N° 313 N° 314 N° 315 N° 316 N° 317 N° 318 N° 319 N° 320 N° 321 N° 322 N° 323 N° 324 N° 325 N° 326 N° 327 N° 328 N° 329 N° 330 N° 331 N° 332 N° 333 N° 334 N° 335 N° 336 N° 337 N° 338 N° 339 N° 340 N° 341 N° 342 N° 343 N° 344 N° 345 N° 346 N° 347 N° 348 N° 349 N° 350 N° 351 N° 352 N° 353 N° 354 N° 355 N° 356 N° 357 N° 358 N° 359 N° 360 N° 361 N° 362 N° 363 N° 364 N° 365 N° 366 N° 367 N° 368 N° 369 N° 370 N° 371 N° 372 N° 373 N° 374 N° 375 N° 376 N° 377 N° 378 N° 379 N° 380 N° 381 N° 382 N° 383 N° 384 N° 385 N° 386 N° 387 N° 388 N° 389 N° 390 N° 391 N° 392 N° 393 N° 394 N° 395 N° 396 N° 397 N° 398 N° 399 N° 400 N° 401 N° 402 N° 403 N° 404 N° 405 N° 406 N° 407 N° 408 N° 409 N° 410 N° 411 N° 412 N° 413 N° 414 N° 415 N° 416 N° 417 N° 418 N° 419 N° 420 N° 421 N° 422 N° 423 N° 424 N° 425 N° 426 N° 427 N° 428 N° 429 N° 430 N° 431 N° 432 N° 433 N° 434 N° 435 N° 436 N° 437 N° 438 N° 439 N° 440 N° 441 N° 442 N° 443 N° 444 N° 445 N° 446 N° 447 N° 448 N°

Si un site est répertorié dans le fichier, il convient de :

- Consulter le dossier pour connaître l'historique du site (en préfecture : pref-environnement@val-de-marne.gouv.fr ou aux archives départementales) ;
- si une mention EX apparaît dans le tableau avant le nom du site - il est à l'arrêt. Le pétitionnaire doit obligatoirement cocher la case PC 16-5 du bordereau de dépôt des pièces jointes à la demande de PC et joindre l'attestation requise (ATTES-ALUR) ;
- Si le site est marqué comme étant en activité, il y a un problème:
 - soit aucune notification de cessation d'activité n'a été transmise à la préfecture et l'ATTES ALUR ne peut pas être établie ;
 - soit la notification de cessation d'activité est en cours d'instruction, ou les travaux de réhabilitation sont en cours de réalisation. Dans ce cas le dépôt d'une demande de permis de construire a été fait trop tôt.

Il faut laisser le temps aux exploitants d'ICPE de procéder à la cessation de leur activité et à la dépollution de leur site. Il est nécessaire, avant d'envisager un changement d'usage, de connaître les concentrations résiduelles en polluants dans les sols, gaz du sol et nappe, de savoir si une surveillance des milieux est nécessaire, si des restrictions d'usage vont être imposées ...

b) Le site internet GEORISQUES à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees?page=1>

ATTENTION : il est nécessaire de vérifier les 2 fichiers : préfecture et GEORISQUES

Si un site est répertorié sur le site GEORISQUES, il convient de :

- Consulter le dossier pour connaître l'historique du site (en préfecture ou aux archives départementales), pour s'assurer que le site a bien cessé ses activités et qu'il a été réhabilité ;
- Vérifier s'il fait l'objet d'un SIS. **Si oui et qu'il y a un changement d'usage:** le pétitionnaire doit cocher la case PC 16-6 (et PC 16-5 si nécessaire) du bordereau de dépôt des pièces jointes à la demande de PC et joindre l'attestation requise : l'ATTES ALUR ;

2) Que doit contenir une ATTES ALUR ?

- Elle doit être réalisée par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués. La liste des bureaux certifiés est consultable sur le site suivant :
<https://www.lne.fr/fr/service/certification/certification-reglementaire-sites-sols-pollues>
- Elle ne peut être établie que si l'ancienne ICPE a cessé ses activités et remis en état son site, sauf si aucune information n'a été trouvée (friche industrielle ancienne sans exploitant) ;
- Elle doit mentionner les dispositions prévues pour prendre en compte la pollution ;
- Elle doit conclure sur la compatibilité des milieux avec l'usage futur ;
- Le pétitionnaire doit s'engager à mettre en œuvre les dispositions prévues.

3/ Le projet comporte-t-il un établissement sensible (école, crèche ...) ? Si oui et si :

- **Le projet se situe sur un ancien site industriel non ICPE** : la case PC 16-5 n'est pas cochée, il n'y a pas d'ATTES ALUR, mais il doit y avoir les informations demandées dans la circulaire du 8 février 2007 ;
- **Le projet se situe sur un ancien site ICPE** : la case PC 16-5 et éventuellement PC-16-6 doit être cochée, l'ATTES ALUR doit être jointe et il doit y avoir les informations demandées dans la circulaire du 8 février 2007, à savoir :
 - ✓ **Pourquoi l'établissement ne peut pas être implanté ailleurs que sur un site pollué ;**
 - ✓ **Le bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisations.**

Les procédures d'urbanisme réglementaire

- Afin que vos demandes d'ADS puissent aboutir dans les meilleures conditions et délais, **il est donc impératif d'anticiper ces procédures avant le dépôt de votre demande, autant en matière de cessation d'activité que d'ATTES ALUR.**

RAPPEL de la procédure réglementaire d'instruction d'une demande d'ADS prévue par le CU :

. Toute demande doit être **déposée complète auprès de la Mairie.**

. **L'autorité compétente a 1 mois pour demander des pièces complémentaires** au pétitionnaire (Articles R.423-22 et R. 423-38 du CU) :

→ Si les PC16-5 ou PC16-6 (Art. R. 431-16 n) et o) du CU) n'ont pas pu être fournies au dépôt (impératifs calendaires), il est opportun que l'autorité compétente soit **informée en amont** afin que l'instruction puisse être anticipée et fluide.

→ Si les PC16-5 ou 16-6 ne sont pas fournies au dépôt, l'autorité compétente envoie au demandeur une **demande de pièce complémentaire dans le 1^{er} mois** suivant le dépôt.

→ Si l'autorité compétente est prévenue en amont que les délais sont contraints, elle peut transmettre la demande de pièces complémentaires le plus tardivement possible dans ce 1^{er} mois, afin d'accroître au maximum les délais de complétude.

Les procédures d'urbanisme réglementaire (suite)

- A réception de cette demande de pièces complémentaires, **le pétitionnaire a 3 mois pour transmettre les pièces demandées** (Article R.423-39 a) du CU).
 - Toute pièce obligatoire prévue par le CU (PC16-5, PC16-6 ou autre) **ne peut pas être fournie dans le délai d'instruction**, car l'instruction ne peut débuter que lorsque le dossier est complet (Articles R.423-19 et R.423-39 c) du CU).
 - **Si la totalité de ces pièces demandées n'est pas transmise dans ce délai, le permis doit être obligatoirement rejeté** (Article R.423-39 b) du CU).
 - **Les délais prévus par le CU sont contraints, aussi l'anticipation des longues procédures de gestion de la pollution (cessation d'activité et ATTES ALUR notamment) est donc impérative lors de la phase de conception du projet et en amont du dépôt de toute ADS.**
-

Merci pour votre attention