



RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

Recueil spécial 210.2019 – édition du 24/10/2019





PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION
DES POPULATIONS DES ALPES-MARITIMES
service environnement

Arrêté préfectoral de création des secteurs d'information sur les sols dans le département des Alpes-Maritimes

N° 16120

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L.125-6 et L.125-7, R.125-23 à R.125-27, R.125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles R.151-53 10°, R.410-15-1, R.442-8-1 et R.431-16 n ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2018 établissant les projets de SIS prévus par l'article L125-6 du code de l'environnement, dans le département des Alpes-Maritimes ;

Vu le rapport de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées du 27 décembre 2018 proposant des projets de SIS dans les communes du département des Alpes-Maritimes ci-après désignées : ANTIBES, BELVEDERE, CANNES, CAP D'AIL, GRASSE, LA TRINITE, MENTON, NICE, PEILLE, ROQUEBRUNE CAP MARTIN, SAINT ETIENNE DE TINEE, SAORGE, VALLAURIS, VILLEFRANCHE SUR MER, VILLENEUVE LOUBET;

Vu la consultation, par courrier du 9 janvier 2019, des maires des communes citées ci-dessus, sur les projets de SIS ;

Vu les avis émis par les maires des communes d'ANTIBES, CANNES, CAP D'AIL, LA TRINITE et par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, dans le cadre de la consultation susvisée ;

Vu l'absence de réponse, dans le délai de 6 mois, valant avis favorable, des autres communes consultées,

Vu l'information des propriétaires concernés par les projets de création des SIS par courriers envoyés la semaine du 1^{er} mars 2019 ;

Vu la consultation du public qui a eu lieu du 25 mars 2019 au 25 avril 2019 sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes ;

Vu l'absence d'observation du public dans le cadre de la consultation susvisée ;

Vu le rapport de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées référencé 2019_402 du 16 juillet 2019 proposant la création de SIS dans les communes du département des Alpes-Maritimes ci-après désignées : ANTIBES, BELVEDERE, CANNES, CAP D'AIL, GRASSE, LA TRINITE, MENTON, NICE, PEILLE, ROQUEBRUNE CAP MARTIN, SAINT ETIENNE DE TINEE, SAORGE, VALLAURIS, VILLEFRANCHE SUR MER, VILLENEUVE LOUBET;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de garantir, en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement ;

Considérant que chacune des communes et EPCI concernés du département des Alpes-Maritimes a été consultée sur le ou les projet(s) de création de SIS situé(s) sur leur territoire ;

Considérant que les propriétaires des terrains concernés par un projet de création d'un SIS ont été informés du projet et des modalités de consultation du public ainsi que de la possibilité de faire parvenir directement à l'inspection de l'environnement leurs observations éventuelles ;

Considérant que les remarques formulées dans le cadre des consultations susvisées ont soit été prises en considération ce qui a conduit à modifier certains projets de création de Secteurs d'Information sur les Sols, soit ne justifient pas la remise en cause des projets de création de Secteurs d'Information sur les Sols;

Sur proposition de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Arrête

Article 1

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, les Secteurs d'Information des Sols suivants sont créés :

Nom commune	Identifiant SIS	Nom usuel
ANTIBES	06SIS06570	Ancienne usine à gaz
ANTIBES	06SIS07131	Ecole élémentaire Guynemer
BELVEDERE	06SIS06567	Travaux miniers Grange du colonel
CANNES	06SIS06454	Agence d'EDF / GDF de Cannes la Bocca
CANNES	06SIS06455	Ancienne usine à gaz de Cannes Maria
CANNES	06SIS07132	Ecole maternelle publique " Maurice Alice "
CANNES	06SIS07133	Ecole élémentaire publique " Hélène Vagliano " / Ecole maternelle publique " Ange-Marie Miniconi "

CAP D'AIL	06SIS06456	ZAC de Cap d'Ail
GRASSE	06SIS06457	Agence d'exploitation d'EDF / GDF
GRASSE	06SIS07134	Collège Saint Hilaire
GRASSE	06SIS07135	Lycée Public professionnel Léon Chiris
LA TRINITE	06SIS06357	GERLAND
LA TRINITE	06SIS06359	RECUP'METAUX
MENTON	06SIS06458	Station Service BP
NICE	06SIS06361	Agence EDF GDF Nice Risso (quartier St. jean d'angely)
NICE	06SIS06362	RAPID COTE D'AZUR
NICE	06SIS06453	Station Service SHELL
NICE	06SIS06452	SOGARE
NICE	06SIS06565	Station Service Corniglion Molinier
NICE	06SIS07136	Collège Antoine RISSO
NICE	06SIS07137	Ecole élémentaire " Digue des Français I "
NICE	06SIS07138	Groupe Scolaire Fuon Cauda
NICE	06SIS07141	Collège " Jules Romains "
NICE	06SIS07142	Groupe scolaire privé Kerem MENAHEM
NICE	06SIS07143	Crèche privée B.B. Soleil
NICE	06SIS07140	Groupe scolaire publique du Port
NICE	06SIS07144	Halte-garderie Marie Clothilde
NICE	06SIS07145	Collège Jules Valeri
NICE	06SIS07153	LYCEE GENERAL MASSENA
NICE	06SIS07146	Ecole élémentaire publique Mantega
NICE	06SIS07147	Ecole primaire privée Barsamian
NICE	06SIS07196	anciennes huileries Audemard et usine Deltachimie.

NICE	06SIS07139	Ecole maternelle publique Jules FERRY
PEILLE	06SIS06976	Sources Maraini
ROQUEBRUNE CAP MARTIN	06SIS06460	Agence EDF GDF
ROQUEBRUNE CAP MARTIN	06SIS07148	Ecole maternelle de la Plage
SAINT ETIENNE DE TINEE	06SIS06568	Travaux miniers La Roya
SAORGE	06SIS06566	Travaux miniers Cimes de Raus
VALLAURIS	06SIS07149	Collège Pablo Picasso et SEGPA
VILLEFRANCHE SUR MER	06SIS06406	USINE à GAZ - G.D.F.
VILLENEUVE LOUBET	06SIS06569	KONI FRANCE

Ces Secteurs d'Informations des Sols sont annexés au présent arrêté préfectoral.

Article 2 - urbanisme

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

Conformément aux articles L.125-6 du code de l'environnement et R.151-53 10° du code de l'urbanisme, les Secteurs d'Information sur les Sols définis par le présent arrêté sont annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur des communes concernées.

Conformément à l'article L.556-2 du Code de l'environnement, les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L.125-6 du même code, font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Conformément aux articles R.431-16 n et R.442-8-1 du code de l'urbanisme, pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit, dans le dossier de demande de permis, une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement.

Article 3 – obligation d'information des acquéreurs et des locataires

Conformément à l'article L.125-7 du Code de l'environnement, sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain ou un bien immobilier situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de

l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Article 4 – notification et publicité

Conformément à l'article R.125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale dont le territoire comprend un ou plusieurs Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'Article 1.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies et des EPCI compétents concernés.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département des Alpes-Maritimes.

Article 5 – délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice 18 avenue des Fleurs – 06000 Nice ou par voie dématérialisée, via l'application « Télérecours » accessible sur le site <https://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours administratif adressé à : M. le préfet des Alpes-Maritimes – direction départementale de la protection des populations – service environnement - CADAM – 147, boulevard du Mercantour – 06286 Nice cedex 3, dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois le délai mentionné au 1°.

Article 6 - exécution

- La secrétaire générale de la préfecture des Alpes-Maritimes,
 - les maires des communes désignées à l'article 1,
 - les présidents d'EPCI dont dépendent les communes désignées à l'article 1,
 - la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- et tout agent de la force publique,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nice, le

07 OCT. 2019

Le Préfet des Alpes-Maritimes

C 4352

Delphine GONZALEZ

Pièce jointe 3

Foire aux questions suite à l'information des propriétaires de terrains concernés par un projet de secteur d'information sur les sols

Ce document liste les questions posées le plus fréquemment par les propriétaires/copropriétaires de biens situés sur un projet de secteur d'information sur les sols (SIS). Il expose pour chaque question des éléments de réponse qui ne sont pas exhaustifs et qui peuvent venir en complément des informations disponibles sur les sites internet <http://www.georisques.gouv.fr/les-secteurs-d'informations-des-sols-sis> et <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-d'information-sur-les-sols>, ainsi que sur la plaquette d'information transmise avec le courrier d'information.

Les raisons de la réception de ce courrier

1. Pourquoi ai-je reçu ce courrier ?

Le terrain pour lequel je suis propriétaire ou copropriétaire est impacté par des substances polluantes. Cette pollution est souvent due à d'anciennes activités industrielles ou à d'autres activités humaines et n'entraîne pas de risque sanitaire pour ses occupants dans la situation actuelle (voir les questions « Pollution et risque sanitaire »). La présence de ces polluants pourrait toutefois être problématique si l'usage des terrains venait à être modifié et doit être pris en compte (voir les questions « Suites à venir »).

2. Comment se fait-il que je reçoive ce courrier plusieurs années après la construction ou l'achat de mon bien immobilier ?

Le dispositif des SIS a été défini par l'article L125-6 du code de l'environnement en mars 2014 afin d'améliorer l'information du public concernant la présence de pollution dans les sols, et de rendre obligatoire la prise en compte de cette pollution dans les projets futurs. L'Etat devait établir la liste des SIS avant le 01/01/2019. Ainsi, il est normal que les propriétaires de biens situés sur l'emprise d'un terrain pour lequel un projet de SIS est proposé ne soit consulté que postérieurement à la construction ou à l'achat du bien. Après la création des SIS, les futurs acquéreurs ou locataires seront systématiquement informés (voir la question 9 concernant l'information des acquéreurs/locataires).

Démarches auprès du promoteur

3. Quels recours ai-je à l'encontre du promoteur immobilier? Était-il au courant de ce problème-là et l'a-t-il délibérément caché ?

Si une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement était présente sur le terrain, l'acte notarié devait en faire mention (obligation créée par l'article L514-20 du code de l'environnement).

Sinon, le code de l'environnement ne prévoit pas forcément d'information de l'acquéreur. Toutefois, les notaires consultent les bases de données publiques basol (<https://basol.developpement-durable.gouv.fr/>) et basias (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-de-service-basias#/>) lorsqu'ils établissent des actes de vente, et ils informent l'acquéreur du résultat de leur recherche.

Dans la majorité des cas, le promoteur a mis en œuvre des mesures de gestion pour gérer la pollution (voir les questions « Pollution et risque sanitaire »).

Par exemple, pour le SIS n°13SIS06399 (ex Grandes huileries métropolitaines), l'arrêté préfectoral imposant les conditions de la réhabilitation semble avoir été joint aux actes de ventes entre le promoteur et ses acheteurs.

4. Puis-je espérer recevoir des dommages et intérêts des préjudices subis ?

Dans la mesure où l'usage prévu pour le bien est possible et n'induit pas de risque, il est peu probable qu'un préjudice soit reconnu.

Pollution et risque sanitaire

5. Quelles sont les conséquences sur la santé (l'air respiré, l'eau consommée) ?

Dans la majorité des cas, l'immeuble a été construit après que l'administration ait validé les mesures de gestion prévues par le promoteur immobilier. Il n'y a pas de risque sanitaire dans la situation actuelle.

De manière générale, la compatibilité des sols avec l'usage actuel n'est pas remise en cause par l'inscription en tant que secteur d'information sur les sols (SIS). L'objectif est de garantir que les usages futurs soient également compatibles: par exemple, il est possible que dans le futur (même lointain), le terrain actuellement occupé par un immeuble soit utilisé pour une crèche ou une habitation individuelle où des enfants pourraient jouer en permanence à même le sol; dans ce cas, l'inscription en SIS permet d'obliger le maître d'ouvrage à justifier dans sa demande de permis de construire qu'il a pris en compte l'état des sols dans son projet.

6. L'espace jardin dont j'ai un accès direct est-il assez confiné, celui-ci est-il pollué? Notre santé est-elle mise en péril ?

Le promoteur ayant construit la copropriété a mis en œuvre des mesures de gestion pour gérer la pollution (voir la question 5 concernant les conséquences sur la santé). Dans le cas où des pollutions sont présentes dans des espaces accessibles, le recouvrement par une couche de matériaux sains de 30cm au minimum était prévu, ainsi que l'interdiction de cultiver des potagers et des arbres fruitiers.

7. Depuis les dernières analyses de sol mentionnées dans la fiche SIS, la friche a-t-elle été réaménagée, le sol a-t-il été creusé (pour les parkings) sur plusieurs mètres et des opérations de dépollution ont-elles été mises en œuvre. Comment ont-elles été prises en compte les informations postérieures dans le dossier SIS qui a été établi ?

8. La situation de mon terrain a-t-elle déjà été examinée par les services de l'Etat et j'ai-je reçu un courrier qui mentionne que les travaux réalisés ont permis de restaurer la compatibilité des locaux avec l'usage. Puis-je demander le retrait du projet de SIS sur mon terrain ?

Il n'est pas rare, lorsque les pollutions présentes dans les sols ne sont pas volatiles et qu'il n'y a donc pas de possibilité pour que les composés remontent dans l'air des bâtiments, que le recouvrement des terres polluées par le bâti, par les voiries ou par une couche de matériaux sains (30cm minimum, par exemple sur les espaces verts) suffisent pour qu'aucun risque sanitaire ne soit induit pour les occupants. Ainsi, des pollutions (notamment aux métaux ou hydrocarbures non volatils) peuvent être toujours présentes sur un terrain sur lequel des constructions ont été réalisées. Pour les projets qui ont fait l'objet de prescriptions du Préfet (notamment pour les anciens sites sur lesquels une installation classée pour la protection de l'environnement a été exploitée), des valeurs limites maximales pour la concentration des terres polluées maintenues sur place étaient prévues. Une analyse des risques sanitaires a validé ces valeurs limites. La plupart des projets de SIS pour lesquels des copropriétés ont été construites depuis l'arrêt des activités industrielles est dans cette situation, et les services de l'Etat qui ont proposé de créer un SIS

connaissent les valeurs limites maximales pour la concentration des terres polluées maintenues sur place qui étaient prévues. Dans l'hypothèse où le constructeur ait décidé d'enlever la totalité des terres impactées par une pollution, la création d'un SIS ne serait plus pertinente. Il appartient aux propriétaires du terrain d'assiette de transmettre à l'adresse indiquée dans la note d'information qu'ils ont reçue, les éléments justificatifs permettant aux services de l'Etat de s'assurer qu'il n'y a plus de pollution sur le site concerné.

La compatibilité de l'état des sols avec l'usage actuel ne préjuge pas de l'absence de pollution sur un terrain et n'assure en rien la compatibilité d'un usage futur différent avec l'état des sols (voir la question 5. Quelles sont les conséquences sur la santé) : les projets de SIS seront donc maintenus sur les terrains pour lesquels il reste des pollutions résiduelles, quand bien même elles n'induisent pas de risque sanitaire pour l'usage actuel.

Informations à transmettre

- 9. Dans la fiche d'information, il est précisé que "un terrain répertorié en SIS impose au propriétaire bailleur d'informer l'acquéreur ou le locataire que le logement qu'il projette d'acheter ou de louer est situé dans une zone présentant une pollution des sols". Comment doit se faire cette information ? Si cette information ne s'accompagne pas d'une mention claire que l'occupation du logement ne présente pas de risque sanitaire, il est à craindre que nous ne puissions pas trouver de locataire acceptant d'occuper notre logement.**

Cette information devra se faire au moyen du dispositif Information Acquéreur Locataire, au même titre que d'autres risques (miniers, technologiques, inondation, etc), et qui est à annexer au bail. Pour plus de détails, voir <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/L-Information-Acquereur-Locataire> Avec un minimum d'explications et en joignant également la fiche relative à ce SIS, un potentiel locataire comprendra qu'il n'y a pas de risque sanitaire lié à la pollution du sol dans le cas de votre copropriété.

- 10. Je suis actuellement en train d'effectuer des visites dans l'optique de vendre mon bien. Dois-je en informer l'agence? Quelles répercussions financières cela va-t-il avoir sur le prix de vente? Puis je le vendre d'en l'état?**

Il est conseillé d'informer l'agence immobilière ou les potentiels acquéreurs du projet de SIS sur votre copropriété. En effet, après la période de consultation, et a priori vers l'été 2019, les notaires devront mentionner l'inscription en SIS des biens dont ils rédigent les actes de vente (voir aussi la question 9 concernant l'information des acquéreurs/locataires).

Dans la mesure où il n'y a pas de risque sanitaire actuellement et que l'inscription en SIS vise à protéger les usagers futurs dans une configuration différente, il n'y a pas de raison pour que le bien soit déprécié.

Le fait que le bien soit situé sur un SIS n'induit pas d'autres responsabilités pour le vendeur que d'informer l'acquéreur. Il peut donc être vendu en l'état.

Suites à venir

- 11. En l'état actuel des choses, quelles vont être les suites données à cette affaire ? Dois je effectuer des démarches particulières ?**

Il n'y a aucune démarche particulière à faire pour les propriétaires d'un bien sur lequel un SIS sera créé. A l'issue des procédures de consultation du public et des collectivités, le Préfet signera un arrêté de création des SIS. Les SIS créés par cet arrêté feront l'objet d'une publication sur le site internet Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>), ainsi que d'une annexion aux documents de

planification d'urbanisme tenus par les mairies (PLU, POS, cartes communales). Il est conseillé de consulter le site internet Géorisque afin de connaître le périmètre exact du SIS qui aura été créé à la fin de la procédure de consultations (parcellaire, descriptif notamment). En effet, des modifications peuvent être apportées suite aux éléments qui auront été transmis par les collectivités ou les propriétaires aux services de l'Etat pendant la procédure de consultation.

12. Quelles seront mes obligations futures lorsque un SIS sera créé sur ma propriété ?

Après la création d'un SIS, le propriétaire a une obligation d'information envers les acquéreurs et les locataires (voir les questions « Informations à transmettre »).

Par ailleurs, toute personne qui aura un projet sur les terrains en SIS devra s'assurer que les mesures de gestion de la pollution qu'il prévoit sont compatibles avec l'usage qui résultera du projet. Le maître d'ouvrage devra faire attester, par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués, que les mesures prévues sont suffisantes pour ne pas entraîner de risque sanitaire pour les futurs occupants ou usagers. Cette attestation devra être fournie dans toute demande de permis de construire ou d'aménager, ce qui permettra au maire ou au président de la collectivité territoriale compétente en matière d'urbanisme de s'assurer de l'absence de risques sanitaires et de délivrer sereinement l'autorisation de construire.

ANNEXE A L'ARRETE PREFECTORAL N° 16120 DU 7.10.2019

Les fiches descriptives et les cartographies concernant chaque secteur d'information sur les sols sont consultables :

- sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes : <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr>

- au service environnement – direction départementale de la protection des populations – bâtiment Mont des Merveilles – 1^{er} étage – CADAM – 147, boulevard du Mercantour – 06200 Nice

S O M M A I R E

D.D.I.....	2
D.D.P.P.....	2
Environnement.....	2
AP 16120 Creat.secteurs info sols ds AM annexes.....	2

Index Alphabétique

AP 16120 Creat.secteurs info sols ds AM annexes.....	2
D.D.P.P.....	2
D.D.I.....	2