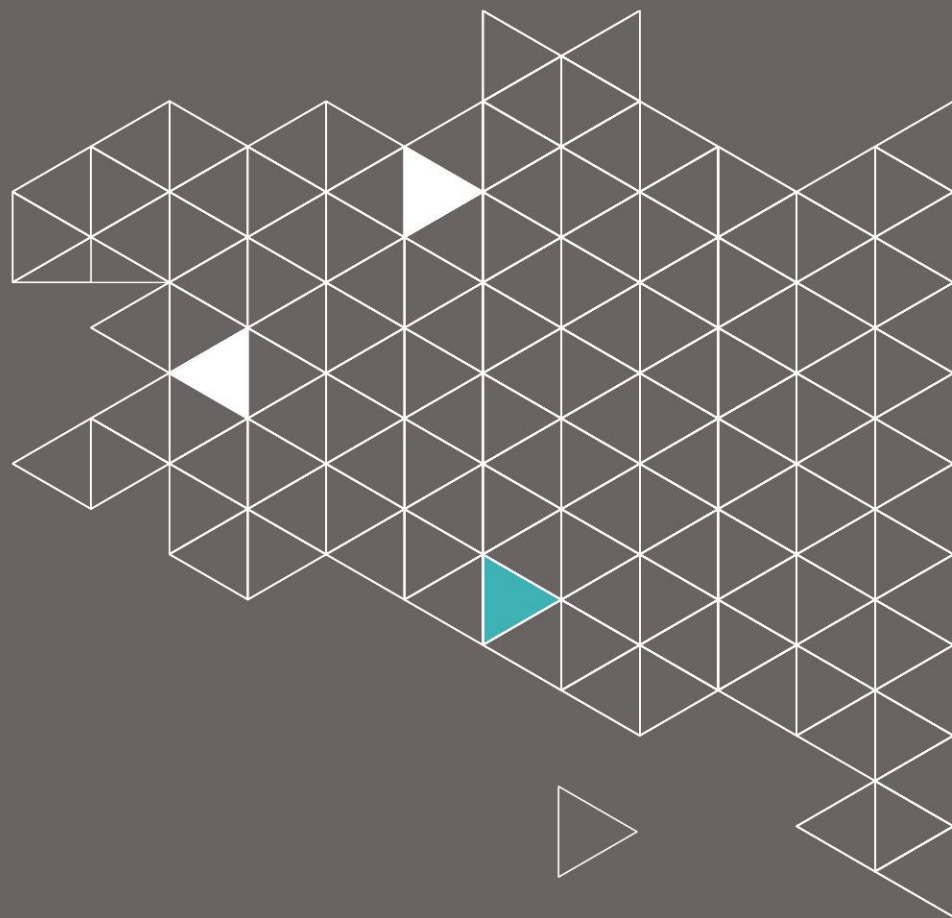


Rencontre départementale de
l'environnement du Morbihan

Pourquoi et comment mettre en place une gestion économe du foncier?

13 décembre 2018 – UBS - Vannes





Comment intervient l'EPF ?



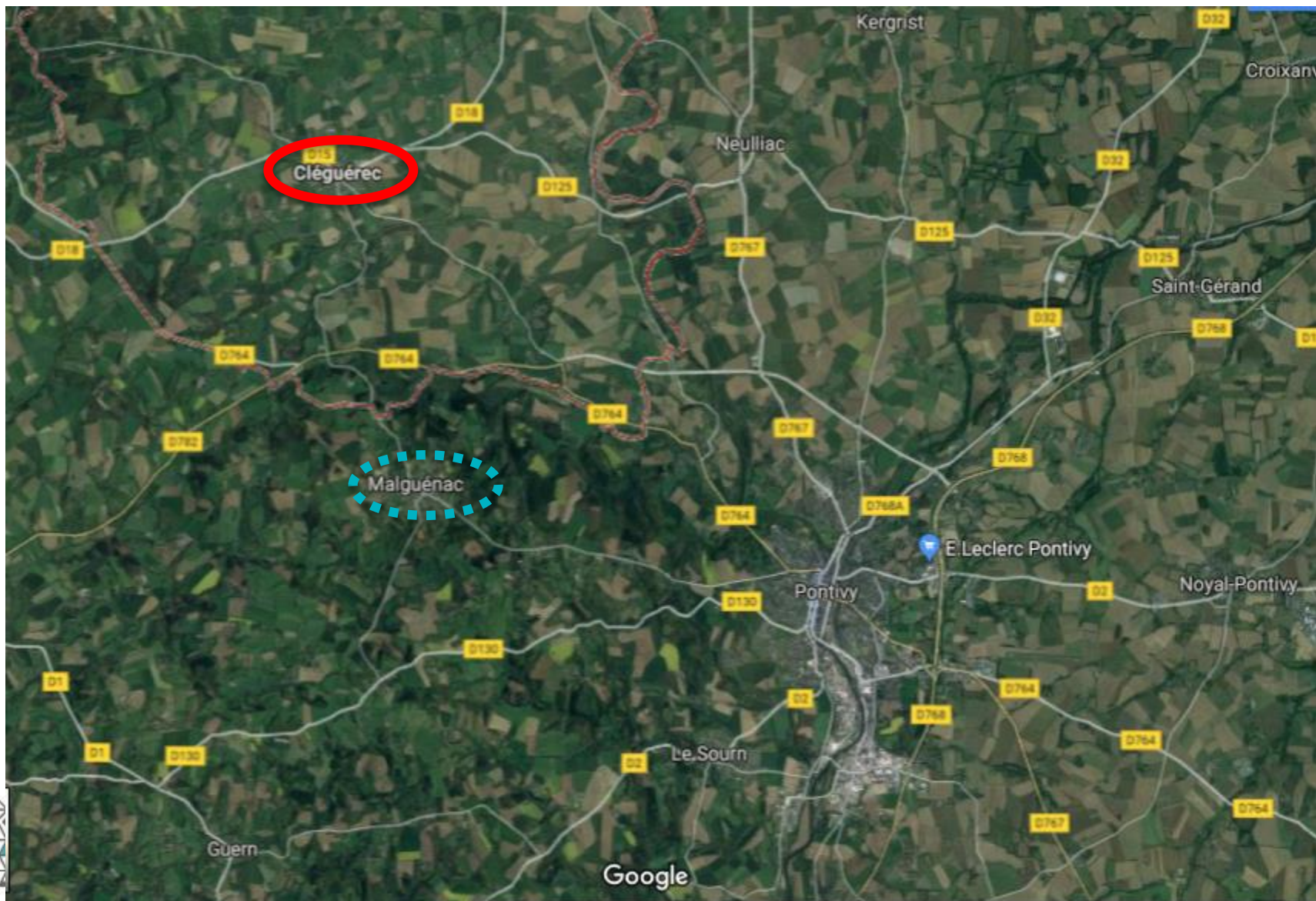
Action transversale : accompagnement en ingénierie

> Référenciel foncier, aide à la définition du projet, AMO sur les études pré-opérationnelles

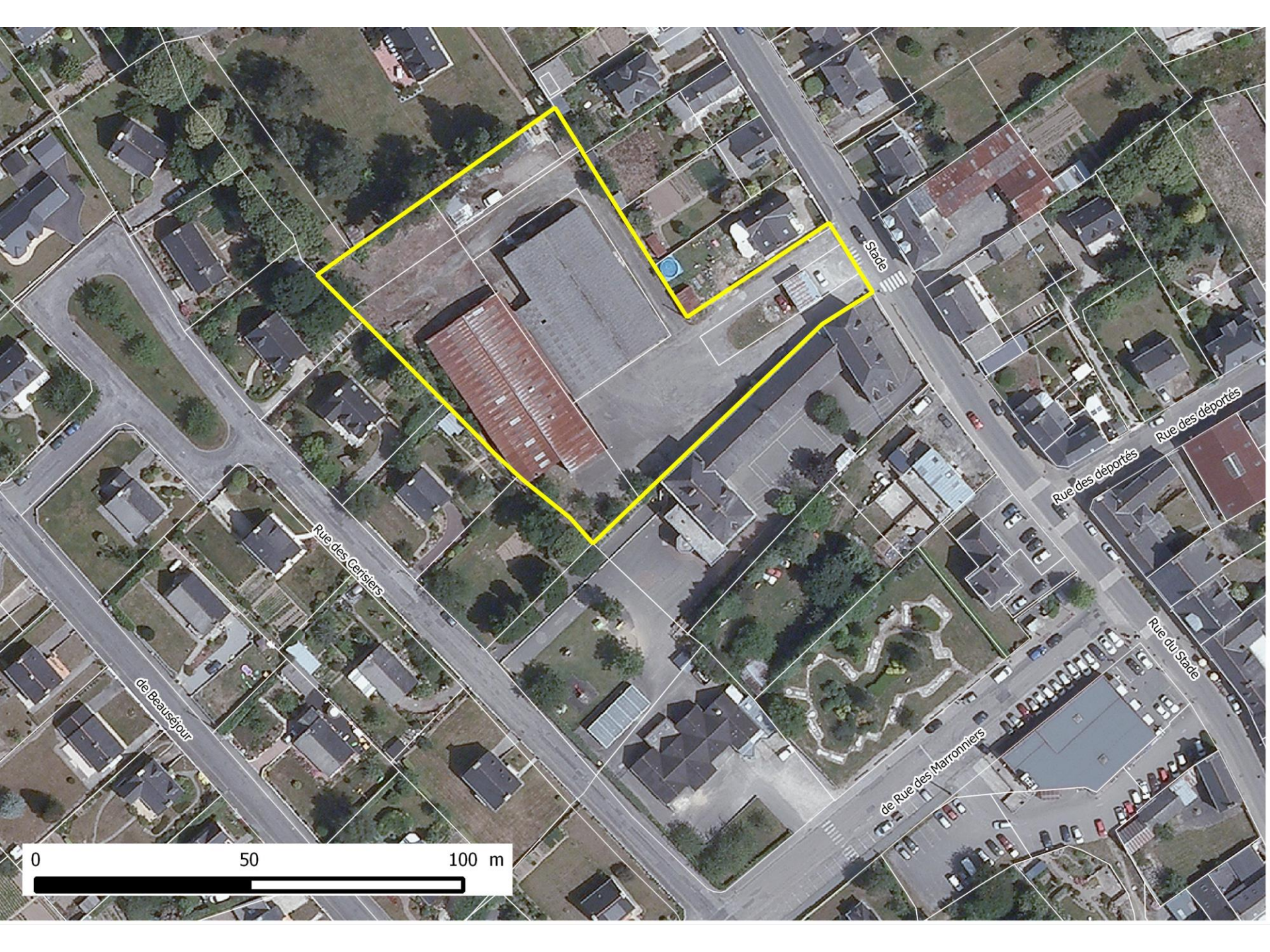
Exemple d'action en renouvellement urbain en milieu rural : Cléguérec



Cléguérec







0 50 100 m



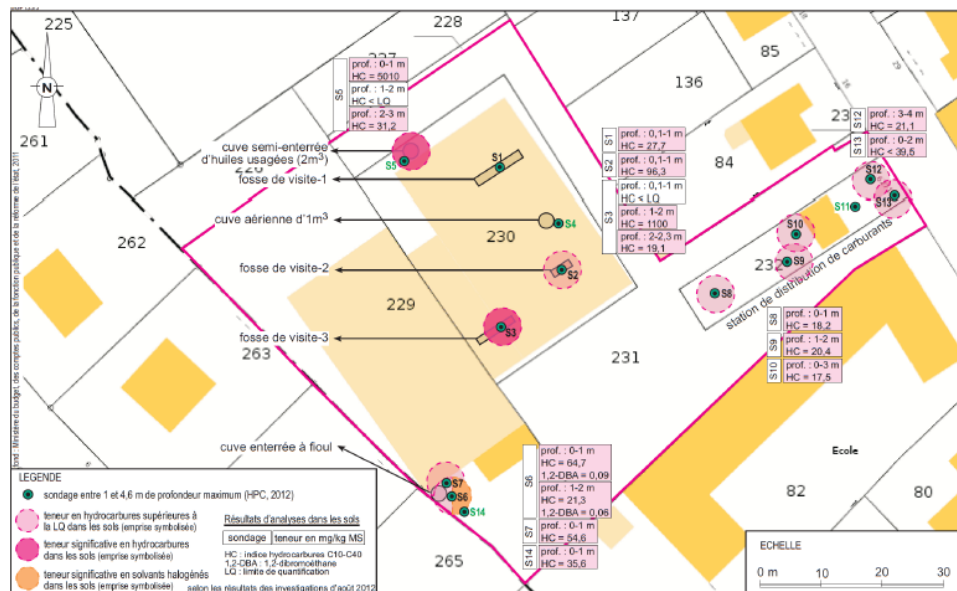
Emprise totale : 5736 m²

Nature des biens : ancien atelier
mécanique avec local commercial,
stockage de carburant, maison et
hangar

Signature CO : 29/08/2012

Acquisition le 18/02/2014 pour 86 040 €

Frais d'acte : 4000 €



Déconstruction/dépollution (tout compris) : 126 000 €

- ↪ Diags déconstruction : 8000 €
- ↪ Diag dépollution : 4000 €
- ↪ Travaux : 92 500 €
- ↪ AMO/MOE : 21 500 € (dont une partie prise en charge par EPF)

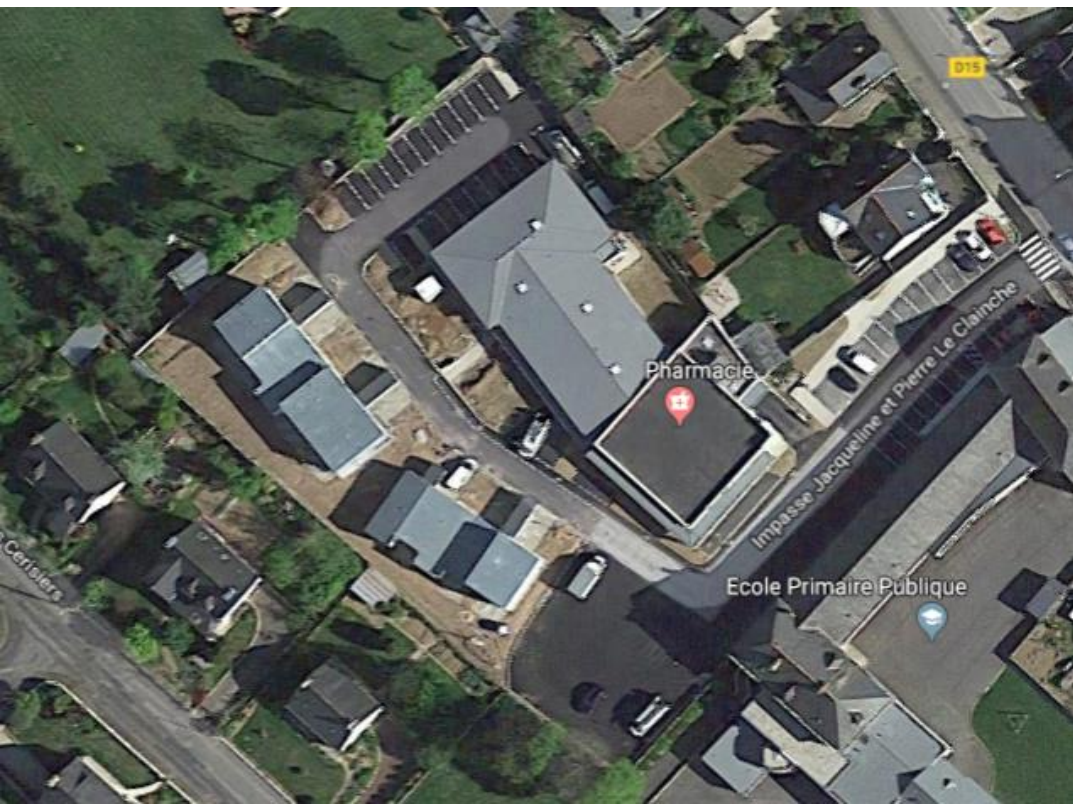
Prix de revient HT :

198 482 € HT soit **230 590,91 € TTC**

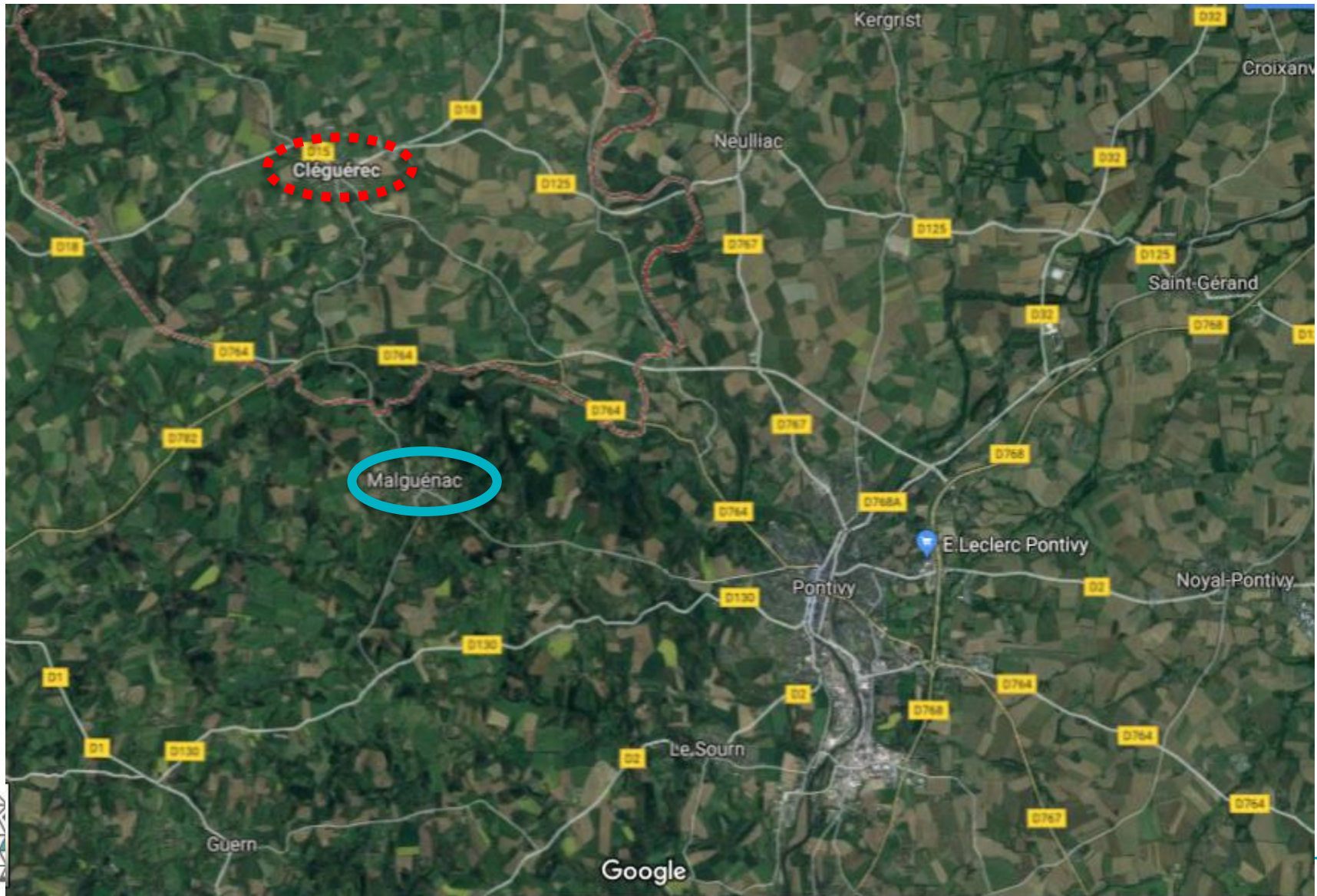
Reventes :

- ↪ 12/11/2015 : à pharmacie : 478m² pour 16.929,74 € TTC
- ↪ 12/11/2015 : à Commune : 4014m² pour 213.661,80 € TTC
- ↪ 01/02/2016 : à Lorient Habitat : 1265m² pour 1,06 € TTC





Cléguérec







Périmètre d'étude¶



Périmètre d'acquisition¶



Acquisition par la commune pour environ, 9 €/m²



Permis d'aménager :

Surface : 7017 m²

6 maisons en bande en LLS

6 terrains AV de 327 à 456 m²



Renouvellement urbain : les bons réflexes



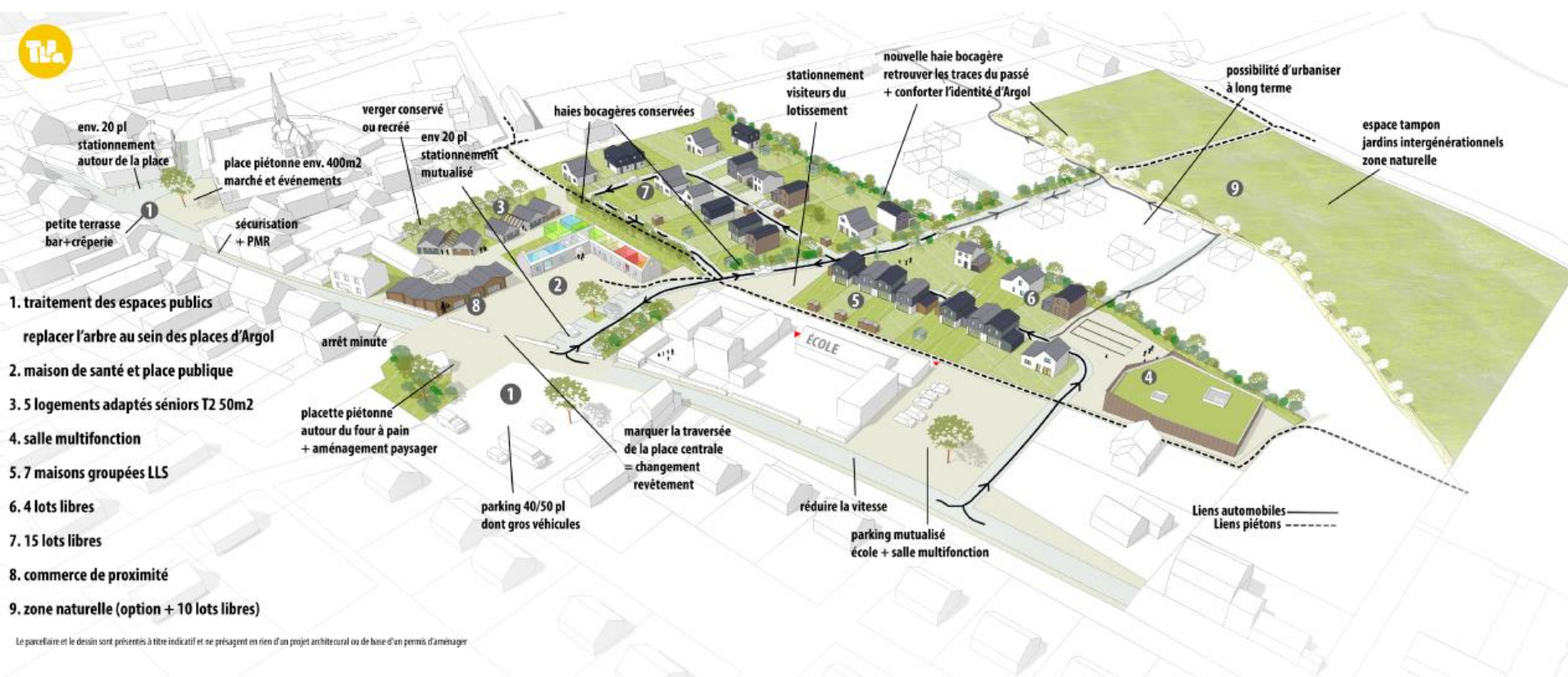
Renouvellement urbain : les bons réflexes



Principe : c'est le projet qui fait le foncier et non l'inverse

Intérêt d'étude urbaines solides en amont : coût de l'indécision.

Parallèlement parfois nécessité de réactivité : DIA, opportunités foncières...





Foncier : état hypothécaire / document d'urbanisme / servitudes d'utilité publique / occupations

Pollution des sols : études historique et documentaire puis sondages (1, 2 voire 3 campagnes)

Déconstruction amiante : levée de doute amiante par prélèvements

Préserver l'avenir, encadrer, maîtriser : cf boîte à outil EPF Bretagne sur :

<http://www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire--1841.html>

Objectifs

Mettre en lumière les points importants à respecter ou à prévoir lors de l'achat d'un bien pollué ou potentiellement pollué.

▷ Partie 1. Identifier le passif environnemental du site

Lors de l'acquisition d'un site, il peut exister un doute sur la présence de pollutions dans le sol. La connaissance de ces éléments en amont de l'acquisition est nécessaire pour négocier le prix du terrain, déterminer le responsable de l'obligation de remise en état et pour prévoir un projet compatible avec les risques présents sur le site. Il est donc indispensable d'identifier le passif environnemental du site. Cette identification peut se résumer par 3 étapes pour lesquelles il est recommandé de se faire assister d'un bureau d'études spécialisé.

1. Mener une étude historique et documentaire du site

Cette étude a pour but d'identifier les sources potentielles de pollution en recherchant l'historique environnemental du site. A cette fin, il faut :

> Regarder des photos aériennes du site sur une période plus ou moins lointaine.

Pour cela, voir notamment le site internet « géoportail » (<https://www.geoportail.gouv.fr/>), mode « remonter le temps ».

> Rechercher l'information auprès du vendeur qui a une obligation d'information à l'égard de l'acquéreur; des éventuelles archives de l'exploitant; des élus; des tiers situés dans le voisinage du terrain...

> Rechercher l'information dans des documents :

- Les documents d'information étatiques : BASOL (base de données sur les sites et les sols pollués ou potentiellement pollués) et BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service). Il existe un site internet dédié aux ICPE (Installations Classées pour la protection de l'environnement) (<http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/>), sur lequel est accessible une base de données permettant de rechercher les ICPE soumises à autorisation et enregistrement en activité (<http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/rechercheICForm.php>). À partir de janvier 2019, l'État mettra à disposition une base de données concernant les SIS (Secteur d'Information sur les Sols, cf partie 2) et il publie déjà une Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS) qu'on retrouve sur le portail : www.georisques.gouv.fr, et qui recense également les sites BASOL, BASIAS, SIS...

• Les inventaires locaux quand ils existent : Certaines collectivités ont élaboré des inventaires locaux plus précis que les bases de données nationales (ex : Inventaires Historiques Urbains (IHU) en Auvergne Rhône Alpes).

• Il faut également consulter les services de la DREAL et de la préfecture, les documents d'urbanisme.

• Enfin, il est judicieux de consulter, lorsque cela est possible, les actes juridiques antérieurs tels que les contrats de bail, les actes translatifs de propriété (disponibles aux hypothèques), les contrats d'entreprise et autres qui peuvent parfois décrire l'activité exercée voire une pollution déjà présente au moment de leur rédaction.

2. Réaliser un audit environnemental

L'étude historique permet de repérer les sources potentielles de pollution afin de déterminer une campagne de sondage qui détaillera :

- le nombre et la localisation des sondages à effectuer
- leur profondeur et le type de polluant à rechercher.

Par la suite, si de la pollution est détectée, il n'est pas rare qu'une deuxième campagne soit nécessaire pour en déterminer l'étendue en superficie et en profondeur.





**Merci de votre
attention**

www.epfbretagne.fr

