

Urbanisme - Bâissez votre maison sur le roc - Repère par Vivien Zalewski-Sicard

Document: Construction - Urbanisme n° 10, Octobre 2020, repère 9

Construction - Urbanisme n° 10, Octobre 2020, repère 9

Bâissez votre maison sur le roc

Repère par **Vivien Zalewski-Sicard** enseignant-chercheur, membre du Grediauc

[Accès au sommaire](#)

« La pluie est tombée, les torrents sont venus, les vents ont soufflé et se sont jetés contre cette maison : elle n'est point tombée, parce qu'elle était fondée sur le roc ». Bâtir sur un sol sain et solide, c'est bel et bien cette recommandation qui est à l'honneur ces derniers temps.

Ainsi, construire une maison dans une zone fortement ou moyennement exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ne peut plus se faire sans préalablement qu'une étude de sol ait été réalisée (*H. Périnet-Marquet, L'imbroglia de l'application dans le temps des textes relatifs à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Constr.-Urb. 2020, repère 8. – V. Zalewski-Sicard, Études géotechniques : les trois arrêtés manquants sont parus : JCP N 2020, 1173*). S'ajoutant ainsi aux obligations prévues tant par le Code de l'environnement que dans le Code de l'urbanisme pour les constructions réalisées dans les zones couvertes par un PPRN, l'objectif est tout à la fois de mieux informer les différents acteurs mais également de diminuer la sinistralité liée aux mouvements de terrain (sur ceux-ci : *Les désordres de fondations superficielles, analyse de l'expert, Agence Qualité Construction, 4 sept. 2020, AQC TV*).

Au-delà de cette nouvelle obligation issue de la loi Élan du 23 novembre 2018, une proposition de loi vise à réformer le régime des catastrophes naturelles. Cette proposition a été faite suite à un rapport d'information n° 628 (2018-2019) de Mme Nicole Bonnefoy, fait au nom de la MI sur la gestion des risques climatiques, déposé le 3 juillet 2019. Partant du constat qu'un Français sur quatre est exposé à un risque d'inondation sur son lieu d'habitation, que presque toutes les communes de France ont déjà été frappées par une catastrophe naturelle depuis 1982, que la sécheresse et ses dommages diffus sur les constructions concernent la quasi-totalité du territoire national, et qu'une grande partie du littoral est menacée par des risques de submersions marines et par l'érosion croissante du trait de côte, les rapporteurs effectuent différentes propositions. Ainsi et par exemple, il est proposé d'imposer la réalisation d'une étude de sol de type G5 avant que ne soient réalisés les travaux de réparation suite à une catastrophe naturelle. De même, il est proposé d'achever la politique d'élaboration des plans de prévention des risques naturels (PPRN) dans les territoires exposés à des risques naturels importants, de réviser le dispositif des PPR sécheresse et de débiter une phase de révision des PPRN pour prendre en compte les retours d'expérience des catastrophes naturelles les plus récentes. Mais encore, il est proposé de créer des instruments juridiques adaptés à l'aménagement durable des territoires confrontés au recul du trait de côte, conciliant la prévention des risques avec le maintien et le développement d'activités, faisant ici écho à une proposition de loi visant à instaurer un régime transitoire d'indemnisation pour les interdictions d'habitation résultant d'un risque de recul du trait de côte, adoptée par le Sénat le 16 mai 2018. À partir de ce rapport d'information, a été élaborée une proposition de loi visant à réformer le régime des catastrophes naturelles, adoptée par le Sénat le 16 janvier 2020. La lecture de cette proposition de loi révèle que celle-ci est très en deçà des préconisations du rapport précité. En effet, les questions préventives sont mises de côté et de façon simpliste, il n'est cherché à

répondre aux catastrophes naturelles que par le seul prisme de l'indemnisation de leurs conséquences. Sont donc omises les solutions préconisées par le rapport précité pour réduire en amont la vulnérabilité des personnes et des biens face aux aléas climatiques, à l'exception il est vrai de la réforme du fonctionnement du Fonds de prévention des risques naturels majeurs afin de lui donner davantage de souplesse et de moyens.

Si bâtir sur un sol solide apparaît impératif, il est également nécessaire de bâtir sur un sol sain. Or, de nombreux sites et sols s'avèrent pollués, avec potentiellement des conséquences importantes sur la santé. Au regard de l'importance de ceux-ci sur le territoire français, compte tenu notamment de son passé industriel, le Sénat a créé une commission d'enquête sur les problèmes sanitaires et écologiques liés aux pollutions des sols qui ont accueilli des activités industrielles ou minières, et sur les politiques publiques et industrielles de réhabilitation de ces sols. Cette commission a rendu public son rapport le 8 septembre 2020. À nouveau, d'importantes propositions sont faites. Ainsi et par exemple, l'une d'elles vise à consacrer en droit français un véritable droit à l'information du public sur les pollutions avérées ou suspectées des sites et sols et leurs effets sur la santé et l'environnement et prévoir la publication par Santé publique France des études épidémiologiques réalisées. Il est également proposé d'instaurer une obligation législative d'information du préfet et du maire concernés pour toute personne morale ayant connaissance d'une pollution des sols ou des eaux sur un site, et pour toute personne physique ayant participé à la réalisation d'un diagnostic de sol ou d'une opération d'aménagement ou de construction et ayant connaissance d'une pollution des sols ou des eaux sur un site. Une autre mesure vise à la réalisation d'une cartographie nationale des risques sanitaires et environnementaux liés aux pollutions des sols, à partir des données de la base Basol et des résultats d'un programme national d'identification des risques associés à une liste de substances polluantes dont la surveillance est identifiée comme prioritaire. Il est rappelé que si certes des efforts ont déjà été réalisés en ce sens, ils s'avèrent pour autant insuffisants. Ainsi, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement une obligation pour l'État de publier les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols afin que celles-ci puissent être prises en compte dans les documents d'urbanisme. Puis, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi « ALUR », a introduit un dispositif d'articulation entre les différentes bases de données et les documents d'urbanisme. Les PLU doivent ainsi faire figurer en annexe les « secteurs d'information sur les sols » (SIS) qui identifient des zones de pollution avérées des sols, délimités par le préfet de département. Ledit rapport révèle que, pour autant, la mise en œuvre des secteurs d'information sur les sols reste inaboutie. La liste et la localisation des SIS devaient être arrêtées par les préfets avant le 1er janvier 2019. Or, dans 19 départements, la liste des SIS n'a pas encore été publiée. En outre, le rapport révèle qu'une étude comparative du nombre de sites listés dans Basias, Basol et en secteur d'information de sols sur un même territoire géographique, témoigne d'une forte déperdition d'information entre l'identification d'un ancien site d'activité et la traduction en secteur d'information sur les sols. Selon les estimations de la commission d'enquête, et en moyenne, moins de 1 % des anciens sites industriels ou de services font l'objet d'un SIS. Ce résultat est loin d'être rassurant et justifie dès lors pleinement les évolutions proposées par la commission dans ce rapport.

En guise de conclusion, on retiendra que celui qui a bâti sa maison sur le sable, compte tenu des changements climatiques et de la pollution des sols, s'expose à des dangers de plus en plus grands. Pour réduire ces dangers, il est nécessaire que le législateur prenne pleinement conscience de ceux-ci et cesse de réformer par petites touches, sans chercher à bâtir ou à reconstruire un ensemble législatif cohérent. À défaut, pour la construction comme pour la loi, le résultat sera identique : « la pluie est tombée, les torrents sont venus, les vents ont soufflé et ont battu cette maison : elle est tombée, et sa ruine a été grande ».

