

Protection de l'environnement et immobilier

Principes normatifs et
pratique jurisprudentielle

Edité par

Michel Hottelier et Bénédicte Foëx



Chambre genevoise immobilière

Schulthess § 2005

Table des matières

Avant-propos.....	5
Sommaire.....	7
Table des matières.....	9
Liste des abréviations.....	15

ANINE PETTTPIERRE-SAUVAIN

Protection de l'environnement et immobilier:

aperçu du droit de l'environnement.....	19
I. Approche globale du droit de l'environnement.....	19
II. Gestion des risques et protection du milieu naturel.....	20
A. L'utilisation des eaux.....	21
B. Les restrictions à l'utilisation des substances et organismes dans l'intérêt des biotopes.....	23
III. L'utilisation agricole du territoire dans 1 'optique de la protection contre la pollution.....	25
A. L'utilisation des substances et la qualité des sols.....	26
B. La protection des eaux.....	28
C. Les rapports de voisinage: responsabilité de l'utilisateur.....	29
IV. L'exploitation d'une entreprise industrielle et la responsabilité environnementale.....	34
A. L'utilisation de substances et d'organismes sur un site d'exploitation.....	34
B. Le contrôle autonome des substances et des organismes.....	36
C. Les organismes soumis à autorisation.....	38
D. La responsabilité des entreprises pour l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés.....	39

Table des matières

1.	<i>Responsabilité objective</i>	40
2.	<i>Responsabilité pour risque</i>	41
3.	<i>Responsabilité concentrée</i>	41
4.	<i>Étendue</i>	42
5.	<i>Preuve</i>	43
V.	Remarque finale.....	44
	Bibliographie.....	45

ISABELLE ROMY

Sites contaminés: les points essentiels pour les propriétaires et exploitants		47
I.	Introduction.....	47
II.	Les sites contaminés.....	48
A.	Les sources.....	48
B.	Le champ d'application de la réglementation sur les sites pollués par des déchets.....	50
1.	<i>Matériellement</i>	50
2.	<i>Temporellement</i>	50
C.	Les acteurs à la procédure OSites.....	51
D.	Les étapes de la procédure OSites.....	52
1.	<i>Le recensement des sites au cadastre</i>	52
2.	<i>L'investigation préalable</i>	55
3.	<i>L'investigation de détail</i>	56
4.	<i>Le projet d'assainissement</i>	57
E.	L'obligation d'exécuter les mesures d'investigation et d'assainissement.....	58
1.	<i>Le principe</i>	58
2.	<i>La notion de détenteur</i>	58
3.	<i>L'exécution par l'autorité</i>	61
F.	L'obligation d'assumer les coûts des mesures d'investigation et d'assainissement.....	62
1.	<i>Le champ d'application de l'article 32d LPE</i>	63
2.	<i>La répartition entre les divers perturbateurs</i>	64
a.	Selon leur participation causale à la pollution.....	64
b.	L'absence de solidarité entre les perturbateurs.....	67

Table des matières

3.	<i>La procédure</i>	68
4.	<i>La prescription</i>	70
a.	<i>La prescription de l'obligation matérielle d'assainir</i> ...	70
b.	<i>La prescription de l'obligation de financer</i>	70
c.	<i>La péremption du droit de demander une décision de répartition des coûts et la prescription des créances fondées sur cette décision</i>	72
III.	La distinction avec les règles sur les déchets: les enjeux dans les projets de construction.....	73
IV.	Quelques incidences de la réglementation de droit public sur les rapports de droit privé.....	75
A.	L'effet de la réglementation de droit privé sur les obligations fondées sur l'article 32d LPE.....	76
B.	Prise en compte des responsabilités de droit public dans les rapports de droit privé.....	78
	Conclusion.....	81
	Bibliographie.....	82

ANDRÉ JOMINI

Protection contre le bruit: la réglementation du droit public

fédéral.....	85
I. Introduction.....	85
A. Le bruit: une pollution visée par la loi fédérale sur la protection de l'environnement.....	85
B. La réglementation du droit civil fédéral.....	87
C. La réglementation du droit public cantonal et communal.....	88
II. Le système du droit public fédéral en matière de protection contre le bruit.....	89
A. Les différentes normes applicables.....	89
B. Les critères relatifs aux immissions excessives.....	90
1. <i>La définition du bruit</i>	90
2. <i>Les valeurs limites applicables à l'évaluation du bruit</i>	90
III. Les règles applicables à la construction et à la transformation d'installations bruyantes.....	93

Table des matières

A.	Le concept d'action à deux niveaux: limitation préventive et limitation plus sévère.....	93
B.	Les conditions applicables à la construction de nouvelles installations.....	94
1.	<i>Le respect des valeurs de planification, plus sévères que les valeurs limites d'immissions.....</i>	94
2.	<i>Les exceptions.....</i>	95
C.	L'assainissement d'installations existantes.....	96
1.	<i>L'application de la réglementation légale aux anciennes installations.....</i>	96
2.	<i>Les allègements; l'isolation acoustique.....</i>	97
3.	<i>L'application dynamique de la loi aux nouvelles installations.....</i>	99
IV.	Protection contre le bruit et aménagement du territoire.....	99
A.	Généralités.....	99
B.	Les degrés de sensibilité, élément des plans d'affectation. . . .	100
C.	Exigences lors de la création de nouvelles zones résidentielles et de l'octroi de permis de construire dans des zones existantes.....	101
V.	Le large champ d'application des normes sur la protection contre le bruit.....	102
A.	Les types d'installations visées.....	102
B.	Les bruits provenant d'installations non mentionnées dans les annexes de l'OPB, en particulier les bruits de comportement.....	104
C.	Le cas des établissements publics.....	104
VI.	Conclusion.....	108
	Bibliographie.....	109

CLAUDE CONVERS

	Coordination des procédures et décisions en matière territoriale et environnementale.....	111
I.	Le problème.....	111
II.	Le principe.....	111
III.	La solution genevoise.....	112
IV.	La problématique du droit environnemental.....	113

Table des matières

V.	Les instruments de coordination dans le domaine de la protection de l'environnement	115
A.	Le système d'informations.....	115
B.	Le comité interdépartemental de coordination	115
C.	L'étude de l'impact sur l'environnement	116
D.	L'organisation administrative.....	116
VI.	Conclusion.....	117

Liste des arrêts.....	119
------------------------------	------------