

Sites et sols pollués

- * *Connaître l'état des sols*
- * *Maîtriser ses droits*
- * *Comprendre ses responsabilités*

2022

www.geo-avocats.com



Géo
Avocats



Quels reflexes adopter en présence d'un site potentiellement impacté par une pollution ?

La découverte, lors de l'achat ou de la vente d'un bien foncier, d'une pollution imprégnée dans les sols est susceptible d'engendrer une obligation de traiter cette pollution. L'approche française en la matière consiste à gérer les risques en fonction de l'usage prévisible des terrains impactés. La dépollution totale n'est pas privilégiée lorsque l'usage du site est compatible avec l'état des sols.

Une opération de dépollution représente souvent un coût important, lequel est de nature à remettre en question l'intégralité du projet d'achat ou de vente d'un bien.

Ce type de situation est loin d'être exceptionnel. Le passé industriel français a en effet engendré une pollution parfois résiduelle, parfois aigüe, de nombreux sites comme en témoigne le bilan environnemental de la France¹ :

« En 2018, près de 6 800 sites et sols pollués sont recensés en raison du passé industriel de la France : les anciennes régions minières en concentrent la moitié »

L'étalement urbain a en outre rapproché les centres-villes d'anciennes friches industrielles, qui sont aujourd'hui susceptibles d'accueillir des zones habitées. La requalification de ces friches pour un usage autre qu'industriel est une situation classique, encadrée par le droit des sites et sols pollués.

ATTENTION : le présent guide dresse une présentation synthétique des régimes juridiques abordés. Il ne peut se substituer à une consultation juridique sur le sujet ou à l'analyse d'une situation particulière par un professionnel du droit.

¹ Bilan environnemental de la France – Edition 2020, Mai 2021, Ministère de la transition écologique.



1 – Comment obtenir des informations sur l'état de pollution présumé du site ?

Plusieurs sources d'information existent afin d'apprécier la présence potentielle d'une pollution sur un site.

Ces sources d'information comprennent notamment :

- les **bases de données publiques**
- les **secteurs d'information sur les sols** (les « SIS »)
- les mentions contenues dans certains **actes relatifs à la propriété** du bien
- les actes d'institution de **servitudes d'utilité publique**

Les données disponibles, bien que non exhaustives, peuvent former **un faisceau d'indices** quant (i) aux activités menées antérieurement sur le site ou ses abords, (ii) aux pollutions identifiées ou encore (iii) aux mesures administratives de protection instituées sur le bien.



La consultation de ces sources d'information ne suffit pas à démontrer l'état de pollution d'un site. Elle constitue une aide à la décision dans l'appréciation de l'opportunité de faire réaliser un diagnostic par un prestataire spécialisé.

A) Les bases de données publiques

Le ministère de la Transition écologique met à disposition du public, **gratuitement et en ligne**, plusieurs bases de données utiles.

- **CASIAS**



La Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il s'agit d'un **inventaire des activités industrielles** passées et connues sur un territoire donné (un département, une ville, etc.).

Chacune des fiches détaille pour chaque exploitation des informations sur sa localisation, son exploitant et propriétaire, les types d'activités exploitées sur le site et la date, lorsqu'elle est connue, de fin d'exploitation.

Les données de CASIAS sont consultables ici :

CASIAS

- **Information concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL)**

La base d'information sur les pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) recense **les sites pollués ou susceptibles de l'être** à un niveau qui implique une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

Les fiches indiquent **les informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée** sur le site.

Ces fiches mentionnent en outre les obligations réglementaires particulières associées au site recherché (servitudes d'utilité publique, inscriptions en secteur d'information sur les sols, etc.), lorsqu'il y en a.

Cette base est accessible ici :

POL





- **La base de données des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**



Le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) vise des activités susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement. Les nuisances potentiellement générées par ces installations impliquent l'obtention d'un **titre administratif** avant démarrage de l'exploitation. La nature du titre dépendra de la gravité des impacts de l'installation, déterminée en fonction de seuils précisés dans une nomenclature. Ainsi, trois régimes sont prévus par la réglementation, du plus léger au plus exigeant : déclaration, enregistrement ou autorisation environnementale.

Une base de données recense **les ICPE anciennes et actuelles** sur le territoire des communes ou départements. Cette base de données liste toutefois principalement les installations soumises à autorisation et n'est donc pas exhaustive.

Plusieurs informations en lien avec l'état potentiel de pollution des sols sur le site d'une ICPE sont accessibles : localisation, type d'activités présentes et passées (rubriques de la nomenclature), fonctionnement ou arrêt de l'installation, historique des inspections réalisées sur site, actes administratifs relatifs à l'installation, résultat des éventuelles études techniques réalisées sur le site...

Cette base de données est accessible ici :

[ICPE](#)

- **Les autres bases de données**

D'autres bases de données thématiques comprennent des informations utiles à l'appréciation du niveau de risque de pollution des sols d'un sites.



A titre d'exemple et en fonction du site visé, la consultation des bases MIMAUSA (anciens **sites miniers d'uranium**), de l'ANDRA (**déchets radioactifs**) ou encore SISOP (informations détenues par le **ministère de la défense**) sera pertinente.



B) L'inventaire des secteurs d'informations sur les sols (SIS)

Les SIS regroupent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Les SIS ont vocation à recenser de manière exhaustive, sur un fichier unique, l'ensemble des sites sur lesquels les services de l'Etat ont connaissance de l'existence d'une pollution.

Nom du site	Commune principale	Adresse du site
Polidécor	93500 PANTIN	2 AVENUE DES BRETAGNES
Jean-Louis	93500 PANTIN	14 RUE FRANÇOIS ARAGO 15 RUE JACQUART
BP Jaurès	93500 PANTIN	144-146 AVENUE JEAN JAURÈS

Exemple : inventaire des SIS recensés sur la commune de Pantin (93)

Pour chaque SIS, une fiche décrit **l'état de la pollution** du site ainsi que les **mesures réalisées** afin d'en limiter les effets.

Les SIS ont pour objet de sécuriser les ventes de terrains et les projets d'aménagement en cas de mise en évidence d'une pollution incompatible avec l'usage futur du site. En effet, l'inscription d'un site sur un SIS doit conduire à réaliser des investigations ou à prévoir des mesures de gestion particulière.

L'inventaire des SIS mentionne, lorsque cela est possible, le **type d'usage envisageable sur le site** en l'état.

L'inventaire des SIS est consultable ici :



ATTENTION : **Sont exclus des SIS** : les sites d'emprise d'une **ICPE en exploitation** (sauf lorsque l'exploitant a disparu ou est insolvable et que cette installation a fait l'objet d'une mise en sécurité conforme), d'une **installation nucléaire de base** ou d'une **mine** en exploitation.

Sont également **exclus** de cette classification les terrains faisant l'objet de **servitudes d'utilité publique**.

C) Les mentions contenues dans certains actes relatifs à la propriété ou à l'usage du bien

Certaines dispositions du code de l'environnement imposent la mention **d'informations précises** au sein d'**actes juridiques particuliers**, dont notamment **les actes de vente de biens fonciers**². Ces actes, enregistrés au service de la publicité foncière dont dépend le bien, contiennent ainsi de nombreuses informations utiles.

Exemple :

Le vendeur d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement doit :



informer l'acheteur de cette exploitation passée



porter à la connaissance de l'acheteur les dangers ou inconvénients que cette activité a provoqués



L'appréciation de ces informations et des risques de pollution qu'elles suggèrent est technique et fait appel à des notions juridiques précises. L'aide d'un professionnel en la matière est ici particulièrement recommandée.



² Code de l'environnement, article L.514-20.

2 – Une pollution est identifiée sur le site, qui est responsable de sa gestion ?

Lorsqu'une pollution est identifiée sur un site, la **politique nationale de prévention et de gestion des sites et sols pollués** pose trois principes directeurs³ :

- 1) **Prévention et remédiation** des pollutions et **gestion des risques** associés
- 2) **Spécificité et proportionnalité**, par une appréciation au **cas par cas** de la situation de chaque site
- 3) **Évaluation du risque fondée sur les usages du site**, la connaissance des sources, vecteurs et cibles d'exposition et le respect de valeurs de gestion conformes aux objectifs nationaux de santé publique

Ces principes devront guider les opérations de traitement du site, si elles doivent avoir lieu.

La **réhabilitation d'un terrain** est la mise en compatibilité de l'état des sols avec, d'une part, **les intérêts protégés par le code de l'environnement**⁴ et, d'autre part, **l'usage futur envisagé** sur le terrain⁵.

La notion « d'usage du site »

L'**usage** est défini comme :

« **La fonction ou la ou les activités** ayant cours ou envisagées pour un terrain ou un ensemble de terrains donnés, le sol de ces terrains ou les constructions et installations qui y sont implantées »⁶.



³ Code de l'environnement, article L.241-1.

⁴ Il s'agit des intérêts mentionnés aux [articles L.511-1](#) (la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publiques, l'agriculture, la protection de la nature, de l'environnement, des paysages, l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, l'utilisation rationnelle de l'énergie, la conservation des sites et des monuments et des éléments du patrimoine archéologique) et [L.211-1 du code de l'environnement](#) (gestion équilibrée et durable de la ressource en eau)

⁵ Article R.512-75-1 du code de l'environnement, en vigueur à partir du 1^{er} juin 2022

⁶ Code de l'environnement, article L.556-1A, une liste officielle des usages d'un site sera fixée par décret.



A) Régime général : risques juridiques et hiérarchie des responsables de la dépollution du site



Quels sont les risques juridiques ?

En présence d'une pollution des sols ou d'un risque de pollution des sols, si cette pollution cause un risque pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement⁷, l'administration agira à l'encontre du responsable en plusieurs étapes :

1



Mise en demeure du responsable par l'administration



Délai de régularisation

2



A défaut de régularisation,

l'administration assure **d'office l'exécution des travaux** de traitement, aux **frais du responsable**

et/ou

consignation d'une somme d'argent entre les mains d'un comptable public

En cas de consignation d'une somme, celle-ci sera restituée au fur et à mesure des travaux de gestion de la pollution.

En cas d'exécution d'office des travaux par l'administration, la somme consignée peut-être utilisée en paiement de ces opérations.

⁷ Code de l'environnement, article L.556-3.



Qui est responsable de la réhabilitation du site ?

Cette question conduit à distinguer deux cas.

1



Si la pollution a pour origine une **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** ou une **Installation nucléaire de base (INB)**, le responsable est⁸ :



Le **dernier exploitant de l'installation** (*primo* responsable)

ou

Le **tiers demandeur**, s'il y en a un
(voir partie B)

ou

En cas de **changement d'usage**, le **maitre d'ouvrage** à l'initiative de cette modification de l'usage



Chacun est responsable pour ses obligations respectives

A titre subsidiaire, si aucun des acteurs précités ne peut être identifié, le responsable est :



Le **propriétaire de l'assise foncière** dans deux cas : **1)** s'il a été **négligent** et/ou **2)** s'il n'est **pas étranger à la pollution**

⁸ Code de l'environnement, articles L.556-1A à L.556-3.



Quelques précisions



Le **dernier exploitant** est le **titulaire du titre administratif permettant l'exploitation**.

Ex : Détenteur d'un récépissé de déclaration, d'un arrêté d'enregistrement ou d'une autorisation environnementale.



En cas d'**infraction pénale**, la responsabilité pénale de l'**exploitant de fait** - celui effectivement en charge de l'exploitation de l'installation – peut-être recherchée.

Cela vaut même s'il est différent de l'exploitant *en titre*, à savoir celui mentionné sur le titre administratif permettant l'exploitation⁹.

⁹ Cour de cassation, Chambre criminelle, 13 janvier 2015, n°13-88183.



2



Si la pollution ou le risque de pollution des sols provient **d'une cause autre** qu'une ICPE ou qu'une INB, est responsable :



Le **producteur des déchets** qui a contribué à l'origine de la pollution

Le **détenteur des déchets** dont la faute a contribué à la pollution

A titre subsidiaire, si aucun des acteurs précités ne peut être identifié, le responsable est :



Le **propriétaire de l'assise foncière** dans deux cas : s'il a été **négligent** et/ou s'il n'est **pas étranger à la pollution**



Quelques précisions



Le **producteur de déchets** correspond à toute personne¹⁰ :

- dont l'activité **produit des déchets** (producteur initial de déchets), *ou*
- qui effectue des **opérations de traitement des déchets** conduisant à un **changement de la nature** ou de la **composition** de ces déchets (producteur subséquent de déchets).



La notion de **détenteur de déchets** est plus générale : elle englobe le producteur de déchets ainsi que **toute personne en possession de déchets**.

Le **propriétaire de l'assise foncière** est considéré négligeant lorsque, notamment, il :

- s'abstient de toute surveillance et de tout entretien du terrain afin de limiter les risques de pollution et d'incendie,
- ne réalise aucun aménagement de nature à faciliter l'accès au site par les services de secours,
- ne prend aucune initiative pour assurer la sécurité du site et faciliter l'élimination des déchets¹¹.



En cas de **cession d'un bien foncier** sur lequel se trouvent des déchets, l'acquéreur est **réputé négligent** s'il avait **connaissance de la présence des déchets** lors de la vente ainsi que de **l'impossibilité pour le producteur desdits déchets de procéder à leur retrait**¹².

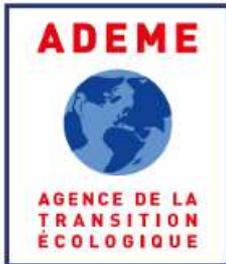
¹⁰ Code de l'environnement, article L.541-1-1.

¹¹ Conseil d'Etat, décision 25 septembre 2013, n°358923, dite « Société Wattelez ».

¹² Conseil d'Etat, décision du 24 octobre 2014, n°361231, dite « Société Unibail-Rodamco ».



Lorsqu'aucun responsable n'est identifiable, qui se charge du traitement de la pollution des sols ?



L'Etat peut confier la réhabilitation à l'**Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)**¹³



Conditions cumulatives :



La pollution ou le risque de pollution présente des **risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement** au regard de son usage



Le responsable de la pollution est **introuvable** ou **insolvable**

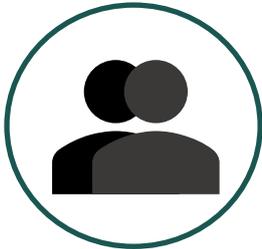


Les mesures d'exécution d'office ou de consignation d'une somme **n'ont pas permis de réhabiliter** le site impacté

¹³ Code de l'environnement, article L.556-3.



B) La prise en charge volontaire de la pollution : le tiers demandeur (ou tiers intéressé)



Un tier demandeur, ou tiers intéressé, est une personne physique ou morale qui, après demande au préfet compétent, peut **se substituer à l'exploitant** avec son accord, afin de réaliser **les travaux de réhabilitation** en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain¹⁴.

Quand le tiers intéressé peut-il intervenir ?

Lors de la mise à l'arrêt définitif de l'exploitation d'une ICPE ou postérieurement

Quel rôle peut-il avoir ?

Faciliter la reconversion de friches industrielles, éviter le gel des biens fonciers, rendre possible la réhabilitation de sites (levier financier, solutions techniques), etc.

Quelle procédure doit-il suivre ?



Détermination de **l'usage souhaité** pour le site (industriel, commercial, résidentiel, etc...¹⁵)

- a. Si l'usage choisi est **différent** de celui en cours lors de la cessation d'activité : **l'accord du maire ou de l'EPCI compétent** est nécessaire ainsi que l'accord du **propriétaire** du site.
- b. Dans tous les cas : **l'accord du dernier exploitant** quant à l'usage futur est nécessaire

¹⁴ Code de l'environnement, article L.512-21.

¹⁵ Décret attendu dressant une liste officielle des types d'usage



2

Demande d'accord préalable au préfet compétent : détermination finale de l'usage futur du site.

3

Communication au préfet du Dossier « Tiers Demandeur », qui contient notamment :

- un mémoire de réhabilitation,
- une estimation du montant et de la durée des travaux,
- une présentation des capacités techniques et financières,
- la description de la répartition des mesures de surveillance et de gestion des pollutions hors site entre le dernier exploitant et le tiers demandeur.

4

Arrêté préfectoral « Tiers demandeur » : le préfet y prescrit les travaux à réaliser, le délai de réalisation, le montant attendu des travaux et, donc, des garanties financières du tiers demandeur, le délai pour présenter l'attestation de maîtrise foncière du terrain ou autorisation du propriétaire.



Quelques précisions



Le **tiers demandeur** doit entretenir un dialogue permanent avec l'administration, à tous les stades de la procédure



Le tiers demandeur peut décider de ne **se substituer que partiellement** au dernier exploitant, sur une partie seulement du site



Il est **débiteur des mêmes obligations** que celles auxquelles serait tenu le **dernier exploitant**



Attention : le **dernier exploitant** conserve une **responsabilité résiduelle** en matière de réhabilitation du site, en cas de **défaillance** du tiers demandeur et **d'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières** constituées.



Les avocats du cabinet sont à votre disposition pour vous assister dans l'ensemble des démarches de mise en œuvre de vos obligations au titre de la responsabilité élargie du producteur (contact@geo-avocats.com)