



3<sup>e</sup> édition

# Sites et sols pollués

Outils juridiques, méthodologiques et financiers

Jean-Pierre Boivin  
Arnaud Souchon

Prévention  
des pollutions  
Acteurs de la Terrain pollué  
EAU remise Police des  
en état déchets  
terres Responsabilité  
excavées Cession Bail Notaire  
BASIAS  
BASOL OBLIGATION  
D'INFORMATION PLU

EDITIONS

**LE MONITEUR**

Nouvelle édition  
entièrement refondue

# Sommaire

	Avertissement .....	7
	Remerciements .....	9
	Préface.....	11
	Avant-propos.....	15
<b>PARTIE 1</b>	<b>Les ambitions d'une politique renouvelée .....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>La construction graduelle d'une politique des sites et sols pollués.....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>Les différents prismes de la réhabilitation des sites pollués et leurs objectifs.....</b>	<b>45</b>
<b>PARTIE 2</b>	<b>Les acteurs et les règles de la réhabilitation .....</b>	<b>115</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>Les débiteurs de l'obligation de réhabilitation .....</b>	<b>117</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>Édiction des prescriptions et sanctions.....</b>	<b>161</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>Organisation et gestion des chantiers de réhabilitation .....</b>	<b>215</b>
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>Les moyens financiers des opérations de réhabilitation .....</b>	<b>261</b>
<b>PARTIE 3</b>	<b>Vigilance et suivi des sites et sols pollués.....</b>	<b>319</b>
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>Pérennisation des mesures de gestion appliquées sur le site .....</b>	<b>321</b>
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>Les outils d'urbanisme, instruments de vigilance et d'accompagnement de la réhabilitation.....</b>	<b>353</b>
<b>CHAPITRE 9</b>	<b>Les transactions immobilières portant sur des biens (potentiellement) pollués.....</b>	<b>377</b>
	Index .....	419
	Bibliographie .....	429
	Table des matières.....	437

## La construction graduelle d'une politique des sites et sols pollués

La loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ne contenait aucune disposition pouvant servir de fondement incontestable à l'obligation de remise en état. Il a fallu attendre près de vingt ans pour que la jurisprudence confirme la légalité de l'obligation prévue par l'article 34-3 du décret du 21 septembre 1977, sur le fondement des dispositions combinées des articles 1<sup>er</sup> et 23 de la loi du 19 juillet 1976 (CE, 8 sept. 1997, Sérachrom, req. n° 121904).

Par la suite, eu égard à l'importance des enjeux liés à la pollution des sols, il est apparu nécessaire d'organiser de manière rationnelle et homogène les opérations de recensement, de sélection et de traitement des sites pollués. À cet effet, les pouvoirs publics français ont décidé de mettre en place, à la fin de l'année 1993, une véritable politique nationale de traitement et de réhabilitation des sites et sols pollués. Les premières bases de cette politique ont été posées par une circulaire du 3 décembre 1993, elle-même complétée par des circulaires du 3 avril 1996 et du 10 décembre 1999<sup>(1)</sup>.

Une seconde vague de réformes est intervenue à partir de 2007. Si les fondements de la politique nationale ci-dessus évoquée n'ont pas été bouleversés, les outils méthodologiques ont, pour leur part, été modernisés et recentrés sur des objectifs mieux ciblés. Quatre circulaires en date du 8 février 2007 et les guides méthodologiques qui ont suivi ont eu pour ambition de corriger certaines dérives, d'affranchir l'approche réglementaire et technique du strict cadre des installations classées pour la protection de l'environnement (« ICPE ») auquel elle était préalablement confinée et, ce faisant, d'ouvrir la voie à une reconquête plus large des sols pollués et des friches, dans les hypothèses de plus en plus nombreuses où la police des ICPE n'a plus – ou n'a jamais eu – vocation à s'appliquer. Les propositions issues du Grenelle de l'environnement ont également conduit à élargir la palette d'intervention des pouvoirs publics dans une perspective d'économie des terres arables – désormais perçues comme des biens rares –, appuyée sur une dimension urbanistique forte invitant à « reconstruire la ville

(1) Ces trois textes ont été abrogés par la circulaire du 8 février 2007 relative aux sites et sols pollués – Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, dont les annexes ont elles-mêmes été actualisées, depuis lors, par la note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

sur la ville » et à rendre, pour ce faire, un rôle clé aux friches industrielles convoitées par les promoteurs de projets.

Dans le prolongement de ces principes, la note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués est venue actualiser et consolider la méthodologie nationale de gestion des sites pollués afin d’offrir un socle technique commun à l’ensemble des opérations de réhabilitation de sols pollués, quel que soit le régime juridique sous lequel elles sont conduites.

Ainsi complétée et – à maints égards – refondée, la politique française des sites et sols pollués s’efforce de résorber de manière pragmatique et acceptable les stigmates d’une histoire industrielle dont elle est l’héritière. En ce sens, elle participe d’un héritage commun avec les grands pays industriels qui sont tous confrontés à la même problématique.

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue parachever l’édifice national en donnant une assise législative et transversale à la politique de gestion des sites et sols pollués graduellement mise en place depuis le début des années 1990 (cf. § 1.1) et en confirmant, au moyen des objectifs de reconquête des friches et de maîtrise de l’artificialisation du territoire, la mutation progressive du droit des sites pollués vers un droit de la mise en valeur des sols (cf. § 1.2).

## **1.1 La mise en place graduelle d’une politique publique adossée à une méthodologie nationale**

Procédant par touches successives, au moyen de circulaires, le ministère en charge de l’environnement a tracé les contours de la politique française des sites et sols pollués. Il a, pour ce faire, défini dans les années 1990 les grands axes de l’action des pouvoirs publics en matière de sites et sols pollués (cf. § 1.1.1), avant d’arrêter les outils méthodologiques indispensables à leur mise en œuvre (cf. § 1.1.2). La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue parachever l’édifice en donnant une assise législative et transversale à la politique nationale de prévention et de gestion des sites et sols pollués (cf. § 1.1.3).

### **1.1.1 Les grands axes de l’action des pouvoirs publics en matière de gestion des sites et sols pollués**

La politique française de gestion des sites et sols pollués, initiée par la circulaire du 3 décembre 1993 relative à la politique de réhabilitation et de traitement des sites et sols pollués, a été complétée par les circulaires du 3 avril 1996 relative à la réalisation de diagnostics initiaux et de l’évaluation simplifiée des risques sur les sites industriels en activité et du 10 décembre 1999 relative aux sites et sols pollués et aux principes de fixation des objectifs de réhabilitation. Ces circulaires ont défini les grands axes qui sous-tendent encore aujourd’hui l’action des pouvoirs publics en la matière et qui peuvent être ainsi résumés : prévenir, connaître, traiter, réhabiliter et garder la mémoire.

### 1.1.1.1 Une démarche de prévention des pollutions futures

Les pouvoirs publics français ont, tout d'abord, choisi de privilégier une logique de prévention dans la mise en œuvre de leur politique de réhabilitation des sites et sols pollués.

Dans le prolongement de la circulaire du 3 décembre 1993 relative à la politique de réhabilitation et de traitement des sites et sols pollués et de la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués (NOR:DEVPR0700005C), la note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, portant mise à jour de la méthodologie nationale applicable en la matière (NOR:DEVPI708766N, cf. § 1.1.2. ci-dessous), rappelle clairement que le « principe de prévention » constitue une composante majeure de la gestion des pollutions « actuelles et futures ».

Plutôt que d'admettre la pollution comme une fatalité, le ministère chargé de l'environnement a souligné l'importance d'actions de prévention poursuivant un double objet.

En premier lieu, des actions *a priori* tendent à prévenir l'apparition des pollutions ou, à tout le moins, à permettre des actions correctives rapides en cas de survenance d'un tel phénomène. Cette démarche proactive est fondée sur le principe de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, consacré tant par le droit européen<sup>(2)</sup> que par le droit interne<sup>(3)</sup>.

Avant la mise en service des installations, c'est notamment l'analyse de l'état initial du site et de son environnement qui contribue au dimensionnement des mesures de prévention. L'état initial, élément cardinal de l'étude d'impact et de l'étude d'incidence environnementale, constitue en effet le référentiel incontournable à partir duquel l'exploitant pourra dimensionner les mesures qu'il entend prendre pour s'assurer que les différentes émissions liées au fonctionnement futur de ses installations seront constamment contrôlées de telle sorte qu'elles n'engendrent pas de risques non acceptables pour les populations avoisinantes et que les impacts environnementaux seront maîtrisés. Ce point est encore renforcé pour les installations les plus polluantes soumises à la directive IED. Pour la plupart de ces installations, l'exploitant doit produire un rapport de base (« *baseline report* ») qui servira de référentiel tout au long de la vie de l'installation et plus spécialement pour sa remise en état (cf. chapitre 2).

Pendant la période d'exploitation, la même exigence s'applique, hors du site, à la prévention des impacts sanitaires et environnementaux et, sur le site, à la vérification de la compatibilité de l'état du sol avec l'usage qui y est exercé.

Sur le plan pratique, la police des installations classées met en place une série d'outils permettant de s'assurer que l'exploitant d'une installation industrielle ou agricole pourra prévenir les risques de pollution et, plus généralement, d'atteinte à l'environnement et à la biodiversité. En cas d'accident ou d'incident, il convient par ailleurs de s'assurer que l'exploitant aura les moyens d'en éradiquer ou d'en contenir les conséquences, en tenant compte des fonctions écologiques des écosystèmes éventuellement impactés.

(2) Article 191 § 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (ex-article 174 TCE).

(3) Article L. 110-1 du Code de l'environnement.

Les prescriptions techniques de fonctionnement de l'installation répondent à cet objectif. Qu'elles résultent des arrêtés préfectoraux initiaux ou complémentaires ou des arrêtés ministériels, ces prescriptions imposent à l'exploitant la mise en place des technologies les plus performantes, à un coût économique réputé acceptable, en vue de limiter les impacts de l'installation sur son environnement.

En second lieu, une démarche d'investigation des sites en cours de fonctionnement permet de cerner l'opportunité d'interventions sans attendre les mesures de remise en état plus lourdes conduites à l'occasion de la mise à l'arrêt définitif des installations.

C'est la logique qui a conduit les pouvoirs publics à engager, dans le cadre notamment défini par la circulaire du 3 avril 1996, la réalisation de diagnostics initiaux et d'évaluations simplifiées des risques sur les sites industriels en activité afin d'identifier les sites présentant des risques de pollution du sol et du sous-sol nécessitant des investigations approfondies.

De manière plus pérenne et actuelle, une illustration pertinente de ce même principe d'intervention continue est fournie par l'obligation faite aux exploitants d'installations soumises à garanties financières, qui doivent déposer une nouvelle demande d'autorisation lorsque leurs installations font l'objet de modifications substantielles, de joindre à leur dossier un « état de pollution des sols ». Lorsque cet état de pollution révèle une atteinte aux intérêts protégés aux articles L. 511-1 et L. 211-1, l'exploitant propose les mesures de nature à réduire ou compenser cette pollution ainsi que le calendrier d'action correspondant assorti, le cas échéant, du programme des études nécessaires pour traiter le problème.

#### **1.1.1.2 Connaître et faire connaître l'état de pollution des sites**

Le ministère en charge de l'écologie a, dès les années 1990, estimé que l'efficacité de la politique de gestion des sites pollués passait par une connaissance actualisée et largement diffusée de l'état de pollution des sites supportant ou ayant supporté une activité industrielle ou agricole. Précisément, la mise en place d'un recensement systématique des sites pollués ou potentiellement pollués poursuit deux buts distincts.

D'une part, il s'agit de constituer une base de données recensant l'état de pollution d'un maximum de sites, que cette pollution soit avérée ou simplement potentielle. Ces données ont vocation à constituer un véritable outil d'alerte et de vigilance au profit des autorités en charge de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que des acteurs intervenant dans le cadre de transactions foncières. La fonction d'alerte et de vigilance est envisagée sous la forme d'une communication publique et générale des informations détenues par l'État en matière de pollution des sols.

Le principe en est décliné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement qui oblige l'État à élaborer, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols (cf. chapitre 7) qui comprennent 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 de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. Cette mise à disposition de l'information se trouve ainsi canalisée à travers un outil approprié, de nature à en assurer l'effectivité et à permettre aux acteurs du terrain (pouvoir publics, propriétaires, aménageurs) d'en tirer les conséquences.

Se dessine ainsi naturellement un chemin qui a vocation à établir un lien avec les documents d'urbanisme, et c'est le permis de construire ou le permis d'aménager – réceptacle et creuset privilégié des polices applicables à un projet – qui a alors vocation à servir de catalyseur pour l'activation concrète des actions à conduire. L'information une fois distillée auprès de ceux qui en sont les destinataires ultimes, il appartient au maître d'ouvrage et à la commune de veiller à ce que soit assurée la compatibilité entre l'état connu du terrain et le projet porté par le maître de l'ouvrage. On perçoit ainsi que l'information, prélude indispensable à l'action, a été conçue comme la clé d'entrée du système de vigilance.

D'autre part, la mise en place d'inventaires des sites pollués tend à conférer davantage d'efficacité et de lisibilité à l'action des pouvoirs publics. Précisément, la recherche systématique et organisée des sites potentiellement concernés par des phénomènes de pollution confère une cohérence d'ensemble à l'action administrative, notamment en permettant une « définition concertée des priorités ». Par ailleurs, une large diffusion des données relatives aux actions menées par l'administration garantit une véritable transparence des conditions de mise en œuvre de la politique de traitement des sites et sols pollués.

En pratique, deux types d'inventaires ont été mis en place dans le prolongement des circulaires des années 1990, respectivement désignés par les appellations BASOL et BASIAS.

#### **L'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif : BASOL**

Le recensement des sites pollués ne constitue pas une préoccupation nouvelle pour les pouvoirs publics français dans la mesure où les premiers inventaires en la matière ont été réalisés dès 1978. La circulaire du 3 décembre 1993 précitée a toutefois modifié l'ampleur et la portée de la démarche de recensement des sites pollués en préconisant la mise en place d'un « véritable inventaire national ».

L'inventaire national des sites pollués ainsi mis en place avait pour objet principal de rationaliser la mise en œuvre des actions de réhabilitation des sites contaminés. Les informations recueillies par l'administration dans le cadre de l'élaboration de l'inventaire ont été centralisées auprès de la direction générale de la prévention des risques (DGPR) du ministère chargé de l'environnement et ont fait l'objet d'un traitement automatisé dans le but d'améliorer la gestion administrative des sites concernés.

Le fichier national des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics qui en a résulté a été officiellement désigné par l'appellation « BASOL ».

Au 17 juillet 2020, la base de données BASOL comportait 7 324 sites (source : rapport de la commission d'enquête sénatoriale 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, n° 700, déposé le 8 septembre 2020).

Au début de l'année 2022, la dénomination « BASOL » a finalement été abandonnée et les données issues de cette base historique sont aujourd'hui diffusées sur le site internet GéoRisques (<https://georisques.gouv.fr>) en tant qu'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée. Le nouveau système d'information mis en place par le ministère chargé de l'environnement permet la cartographie de ces sites (ex-BASOL) à l'échelle de la parcelle cadastrale.

### **La base de données des anciens sites industriels et activités de service : BASIAS**

Parallèlement à la mise en place d'un inventaire national des sites appelant une action des pouvoirs publics, l'autorité administrative a souhaité constituer une « mémoire » des sites sur lesquels des activités industrielles ou de services ont été conduites. À cet effet, la circulaire du 3 décembre 1993 précitée avait préconisé l'élaboration d'inventaires historiques régionaux fondés sur l'examen d'archives tant publiques que privées.

La finalité assignée à la base de données BASIAS est de conserver la mémoire des sites ayant supporté une activité industrielle ou de service et, par là même, de fournir des informations utiles aux acteurs de la planification urbanistique, de la protection de l'environnement et des transactions foncières.

Il importe de préciser que l'inscription d'un site dans cette base de données vient simplement attester de ce qu'un certain type d'activité a été mené à son endroit, mais ne préjuge nullement de la présence d'une source de pollution. Ainsi, à la différence de l'inventaire national des sites pollués (ex-BASOL) qui était orienté vers le contrôle du suivi et de la réhabilitation des sites industriels, la base de données BASIAS relève davantage d'une démarche d'inventaire et de porter à connaissance des différents acteurs.

En pratique, BASIAS est principalement destinée aux intervenants dans le cadre de la planification urbanistique et des transactions foncières. En effet, la consultation de BASIAS est particulièrement importante au moment de mettre en œuvre un nouveau projet d'aménagement sur un site donné. Par ailleurs, en ce qui concerne plus précisément les opérations de cession de terrains, la consultation de BASIAS s'articule parfaitement avec l'obligation d'information qui pèse sur le vendeur en application des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement (cf. chapitre 9).

En octobre 2021, le système d'information géographique constitué par la Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) – que l'État publie sur le site GéoRisques en application des dispositions de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement – a intégré les sites répertoriés dans BASIAS.

Les informations contenues dans la CASIAS seront enrichies progressivement par des informations sur des établissements ayant cessé leur activité industrielle ou de service et qui auront été sélectionnés depuis d'autres bases de données de l'État (Base de données nationale des installations classées (S3IC), Guichet unique numérique de l'environnement (GUNenv), Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements (Base SIRENE de l'INSEE), etc.).

À la date de sa constitution fin 2021, la CASIAS contenait 322 981 anciens sites industriels et activités de service recensés sur le territoire français, repris de la base de données BASIAS.

#### **Les autres sources d'information**

##### **• Les inventaires recensant des pollutions spécifiques**

En premier lieu, les pouvoirs publics ont élaboré des inventaires portant spécifiquement sur certaines activités afin d'appréhender au plus près la localisation et l'ampleur des phénomènes de pollution. À titre d'exemple, l'Institut national de radioprotection et de sûreté

nucléaire (IRSN) a établi un inventaire national des sites miniers d'uranium « MIMAUSA » dont la dernière version date de mars 2017 et comporte 250 sites. Par ailleurs, l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA) édite périodiquement un rapport de son observatoire national sur la localisation des déchets radioactifs en France. La DGPR et GEODERIS tiennent également à jour un inventaire des gisements de déchets de l'industrie extractive (mines et carrières) au titre de l'article 20 de la directive 2006/21/CE. Enfin, le ministère de la Défense tient à jour une base de données des sites et sols pollués par des activités militaires dénommée « SISOP ».

#### • Les autres bases de données généralistes

En deuxième lieu, des sources d'informations ne portant pas spécifiquement sur les sites et sols pollués peuvent permettre, dans certaines hypothèses, d'appréhender l'état de pollution d'un site.

La base de données ARIA (Analyse, recherche et information sur les accidents), gérée par le Bureau d'analyse des risques et des pollutions industrielles (BARPI) sous le contrôle du ministère en charge de l'écologie, centralise les informations relatives aux accidents, pollutions graves et incidents significatifs survenus dans des installations susceptibles de porter atteinte à l'environnement, à la sécurité ou la santé publiques<sup>(4)</sup>.

D'autres bases de données – davantage axées sur la typologie des sols – constituent des sources d'informations précieuses concernant la caractérisation des milieux et doivent d'ailleurs, en application de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, être mises en perspective avec les données issues des diagnostics réalisés en application de la méthodologie nationale. On peut notamment citer la Base de données des analyses de sols urbains (BDSolU), le Réseau de mesures de la qualité des sols (RMQS) ou la base de données des Apports d'une stratification pédologique pour l'interprétation des teneurs en éléments Traces (ASPITET).

À l'issue de cet « inventaire des inventaires », on peut regretter « l'absence d'une base unique et complète des sites et sols pollués », même si on mesure bien que « chacun des outils existants répond à une finalité distincte et s'oriente vers un public particulier » (cf., sur ce point, le rapport de la commission d'enquête sénatoriale sur les sites pollués de septembre 2020).

#### 1.1.1.3 Gérer de manière pragmatique les sites dont la pollution est avérée

La circulaire « Barnier » du 3 décembre 1993 relative à la politique de réhabilitation et de traitement des sites et sols pollués a marqué le véritable point de départ de la politique française dans ce domaine. En effet, avant la publication de cette circulaire, la situation française se caractérisait par l'identification d'un faible nombre de sites pollués engendrant, en revanche, des risques potentiels importants. Par comparaison avec des pays de l'Europe du nord, plus avancés dans cette démarche d'identification, il en résultait un effet de loupe (points noirs) déformant la réalité du problème des sols pollués en France. Face à cette situation, le ministère chargé de l'écologie a alors souhaité disposer de bases d'évaluation

(4) Voir <https://www.aria.developpement-durable.gouv.fr>.

objectives, tant pour ce qui concerne le nombre de sites intéressés que pour l'appréciation des risques induits.

En pratique, la circulaire du ministre de l'Environnement a posé les principes d'une « politique réaliste » de traitement des sites et sols pollués. L'approche retenue en la matière était alors clairement établie : « Le traitement de chaque site doit dépendre de son impact effectif sur l'environnement et de l'usage auquel il est destiné ». Cette approche n'a jamais été remise en cause depuis lors.

Dans ce cadre, les mesures de réhabilitation sont fixées et adaptées en fonction de la spécificité et du devenir de chaque site. Dans une telle optique, le niveau de dépollution du site n'est pas défini *a priori*, à l'aide de seuils normatifs, mais par rapport à l'usage futur du site d'une part, et aux risques (c'est-à-dire à la probabilité de réalisation d'un danger) que la pollution engendre pour la santé des hommes et pour l'environnement, d'autre part. En ce sens, la politique française est généralement qualifiée d'approche spécifique ou encore d'approche par usage.

Cette approche résolument pragmatique signifie, en pratique, que la réhabilitation d'un site pollué ne conduit pas nécessairement à supprimer toute forme de pollution, mais simplement à atteindre un niveau de pollution compatible avec l'usage projeté au niveau du site concerné. Comme le précisait très justement Thierry Trouvé, « il s'agit de savoir gérer des sites sur lesquels des pollutions sont présentes, de ne pas entraver le renouvellement urbain par la peur de s'attaquer à des sites pollués, bref, d'apprendre à vivre avec cet aspect de l'aménagement pour un territoire non pas totalement propre mais sûr pour ceux qui y habitent »<sup>(5)</sup>.

La prise en compte de l'usage futur du site dans la détermination des objectifs de la remise en état emporte une conséquence majeure : au-delà de la gestion des sources de pollution concentrée (cf. § 1.1.2.), la politique de gestion des sites contaminés est fondée sur une analyse des risques.

En pratique, la réalisation du risque résulte de l'existence d'une *source* de pollution (dans les sols ou les eaux) qui, par le truchement d'un *vecteur* (contact direct, migration d'une pollution volatile à l'intérieur d'un bâti, consommation des eaux souterraines ou de fruits ou légumes autoproduits, etc.), va impacter une *cible* (à savoir les usagers du site étudié).

C'est ce qui explique qu'un projet de réhabilitation d'un site pollué doit être articulé autour de ce triptyque « source/vecteur/cible » et conduit invariablement à s'interroger sur les mesures qui peuvent être prises pour traiter les sources de pollutions, dans la limite de ce qui est à la fois nécessaire et réaliste, tout en envisageant les moyens permettant de couper les voies de transfert des pollutions (par des aménagements pouvant prendre la forme de couvertures de terres saines, de vides sanitaires, de cuvelages, etc.) et, enfin, en statuant sur l'opportunité de limiter certains usages (notamment les plus sensibles) pour tenir compte des pollutions résiduelles qui seront laissées en place.

Au final, plutôt que de fixer de manière rigide des normes générales de dépollution, le ministère de l'Écologie a préféré traiter chaque site comme une entité spécifique, laissant aux acteurs publics et privés le soin d'adapter le niveau d'intervention au risque réel.

(5) Thierry Trouvé, DGPR, Préface à l'ouvrage *Sites et sols pollués*, Le Moniteur, 2005.

### 1.1.2 La consolidation progressive des outils méthodologiques

Afin de décliner de manière opérationnelle les principes structurant sa politique de gestion des sites pollués, le ministère de l'Écologie a mis en place un certain nombre d'outils méthodologiques et techniques permettant d'apprécier la nécessité de procéder à d'éventuels travaux de réhabilitation d'un site potentiellement pollué.

Dans le droit fil de la circulaire « Barnier » du 3 décembre 1993, les circulaires du 3 avril 1996 relative à la réalisation de diagnostics initiaux et de l'évaluation simplifiée des risques sur les sites industriels en activité et du 10 décembre 1999 relative aux sites et sols pollués et aux principes de fixation des objectifs de réhabilitation (aujourd'hui abrogées) ont cherché à articuler la démarche de gestion des sites pollués autour de deux outils empiriques : l'évaluation simplifiée des risques (ESR) et l'évaluation détaillée des risques (EDR). Cette méthodologie a toutefois été refondue en 2007 au profit de deux nouveaux outils : l'interprétation de l'état des milieux (IEM) et le plan de gestion (PG).

#### 1.1.2.1 La méthodologie issue des circulaires du 8 février 2007

##### **Le schéma conceptuel : socle préalable à toute démarche de gestion**

La méthodologie, telle qu'elle a été mise en place par les circulaires du 8 février 2007 et ses guides d'application, insiste sur l'importance d'élaborer un état des lieux qui constitue une « phase préliminaire d'études et de réflexion ». Il s'agit, en substance, à travers cet état des lieux, de réaliser un bilan factuel de l'état du milieu ou du site étudié. Cet état des lieux doit permettre d'appréhender l'état des pollutions des milieux et les modes de contamination susceptibles de s'y développer par rapport aux activités ou aux usages qui sont constatés.

Si la dénomination est commune aux deux démarches de gestion que constituent l'Interprétation de l'état des milieux (IEM) et le Plan de gestion (PG), le guide d'application insiste sur le fait que le schéma conceptuel d'une IEM et celui d'un PG comportent des spécificités propres et qu'il convient de s'inscrire, d'emblée, dans l'une ou l'autre de ces démarches. En d'autres termes, ceci veut dire que pour réaliser un schéma conceptuel adapté, il convient d'identifier préalablement le type de démarche de gestion que le schéma a pour objet de préfigurer.

Concrètement, si l'on se situe dans la perspective d'une IEM, le schéma conceptuel devra s'attacher à la vérification de la compatibilité entre deux constantes : l'état du site tel qu'il est constaté et l'usage relevé sur les terrains qui en constituent le voisinage. L'objectif est alors de vérifier que le site ne génère pas de risque pour le voisinage. Dès lors qu'apparaîtrait un risque (en particulier d'ordre sanitaire), il y aurait alors lieu de faire disparaître – ou de placer sous contrôle – les éléments à l'origine du problème. En pratique, selon la nature du problème identifié, des mesures simples pourront être prises (exemple : éradication d'une lentille d'hydrocarbures, surveillance, etc.) ou bien des mesures plus lourdes devront être mises en œuvre. Ces dernières nécessiteront la réalisation d'un plan de gestion qui interviendra alors de manière « incidente » et qui, de ce fait, n'aura ni les mêmes caractéristiques ni les mêmes latitudes que le plan de gestion réalisé, *ab initio*, par exemple dans le cadre d'une réhabilitation de site après fermeture d'une ICPE. En effet, ce plan de gestion « incident » ne jouit ni de la souplesse ni du caractère itératif qui caractérisent les plans de gestion réalisés

*ab initio* (cf. ci-dessous). En pratique, un tel plan de gestion ne pourra guère agir – de manière réaliste – que sur le contrôle des sources de pollution et/ou des vecteurs de transmission.

Si l'on se situe, au contraire, dans la perspective d'un plan de gestion réalisé *ab initio*, le schéma conceptuel se présente alors de manière beaucoup plus ouverte. Il sera, en effet, amené à évoluer de manière itérative et à prendre en compte les différents projets de réhabilitation qui pourront être imaginés par l'opérateur et les résultats des diagnostics qui en découleront. La seule contrainte de ce type de démarche sera de vérifier que les sources de pollution concentrée auront été gérées et que les pollutions résiduelles qui pourraient subsister à l'issue des travaux ne présenteront pas de risques sanitaires inacceptables pour les personnes qui viendraient, à l'avenir, à occuper les lieux une fois réaménagés. En d'autres termes, à l'issue de la démarche, doit être assurée la compatibilité totale entre l'état des milieux et les usages envisagés.

Une fois le schéma conceptuel réalisé, il peut être procédé à l'étude de la mesure de gestion prédéfinie, c'est-à-dire, soit l'IEM, soit le plan de gestion.

### La démarche d'interprétation de l'état des milieux

#### • Les objectifs

Les objectifs de la démarche d'interprétation des milieux participent toujours de la volonté des pouvoirs publics de classer les sites pour des raisons fonctionnelles. L'ESR avait précédemment pour objet d'opérer une semblable classification mais l'outil était plus rudimentaire et avait souvent été détourné de sa fonction de classement. En particulier, les critères chiffrés de l'ESR – qui n'étaient que des indices de classement – avaient parfois été utilisés comme des objectifs de remise en état, induisant des prescriptions inutiles et des dépenses illégitimes.

Plus robuste, l'IEM participe de la même volonté de pouvoir opérer le partage entre les sites qui ne nécessitent aucune précaution particulière, ceux qui peuvent faire l'objet de mesures simples de gestion pour rétablir la compatibilité entre l'état des milieux et leurs usages constatés et, enfin, ceux pour lesquels apparaît un écart significatif – source de risque potentiel pour les populations – et qui doit être réduit par une intervention qui sera mise en œuvre – ainsi qu'indiqué plus haut – dans le cadre d'un plan de gestion. Ce plan de gestion « induit » aura alors pour objet de rétablir la compatibilité entre l'état des milieux et les usages constatés autour du site.

Le référentiel par rapport auquel est apprécié l'éventuel écart n'est pas tiré d'un tableau de seuils arbitrairement arrêtés pour les besoins de l'exercice, mais s'adosse notamment à des valeurs de gestion réglementaire de la qualité des milieux environnementaux et des denrées alimentaires (dont une synthèse est régulièrement mise à jour par l'INERIS pour le compte de la DGPR) et à des valeurs d'analyse de la situation (valeurs guides de l'air intérieur (VGAI) de l'ANSES, valeurs ASPITET pour les teneurs en métaux et métalloïdes dans les sols et seuils R1, R2, R3 pour les pollutions volatiles). Ces valeurs présentent le double avantage d'exister sur l'ensemble du territoire et de fournir un critère d'appréciation immédiatement disponible, gratuit, transparent et tout à fait égalitaire.

À ces critères, il convient par ailleurs de superposer les éléments pertinents qui rendent compte de l'état naturel du site. En particulier, il sera tenu compte du fond géochimique qui

caractérise l'état naturel de l'environnement et évite de regarder comme impactés des sols qui contiennent naturellement des doses de substances avec lesquelles la population autochtone vit naturellement en harmonie.

#### • Le périmètre d'utilisation de l'outil

À l'inverse des précédents outils qui avaient vocation à s'appliquer de manière successive et indifférenciée, la démarche d'IEM doit être appliquée avec discernement et pour des situations bien précises qui ne se recoupent pas avec la démarche du plan de gestion. Chacun des outils a son périmètre spécifique et l'un ne doit pas être utilisé à la place de l'autre. Les opérateurs devront donc veiller à éviter toute confusion sur ce point.

L'IEM trouve à s'appliquer dans les situations suivantes dans lesquelles un doute apparaît sur la compatibilité entre l'état des sols et des milieux et les usages constatés. Un tel doute peut apparaître dans les cas suivants :

- découverte d'un milieu suspect où est mise en évidence l'existence d'une pollution susceptible de présenter des risques pour les populations riveraines. Cette hypothèse recouvre aussi bien les sites ICPE que les sites qui ne relèvent pas de cette police ;
- lorsqu'à la suite d'un signal sanitaire (découverte de plusieurs cas pour une pathologie donnée) les autorités sanitaires s'interrogent sur le lien possible entre ces pathologies et la présence à proximité d'un site industriel, en fonctionnement ou mis à l'arrêt ;
- lors de la constitution d'un dossier de demande d'autorisation d'exploiter une ICPE, pour procéder à la détermination de l'état initial de l'environnement ;
- lorsque l'état initial de l'environnement n'a pas été réalisé et qu'il s'agit de vérifier l'acceptabilité des impacts de l'installation. Cette hypothèse se rencontrera pour les installations anciennes qui bénéficient de l'antériorité ;
- lorsqu'une évolution défavorable est constatée sur le site par rapport à l'état initial réalisé au moment de la demande d'autorisation. Si une dérive apparaît – quelle qu'en soit la cause – une IEM constitue alors le moyen de vérifier l'étendue des écarts ;
- pour les installations classées en cours de fonctionnement, à chaque fois qu'une disposition réglementaire prescrit la réalisation d'un contrôle ponctuel ou la mise en place d'une surveillance dans l'environnement du site.

Il est, en revanche, exclu d'utiliser la démarche d'IEM dans un certain nombre d'hypothèses où cette démarche ferait double emploi ou se télescoperait avec une autre réglementation.

Il en va ainsi en ce qui concerne la réglementation du travail. L'IEM ne doit ainsi jamais être utilisée sur un site en exploitation pour apprécier le degré d'exposition des personnels qui travaillent sur le site. En effet, seul le droit du travail trouve à s'appliquer dans ces circonstances et les seuils du Code du travail peuvent d'ailleurs s'avérer très différents de ceux applicables aux tiers<sup>(6)</sup>.

(6) Dans sa dernière version datée d'avril 2017, la méthodologie nationale précise toutefois que sur l'emprise d'un site industriel en exploitation, lorsque des salariés sont exposés à des agents chimiques et qu'ils ne sont pas suivis pour ces substances par la médecine du travail (expositions à des pollutions historiques notamment), une démarche d'IEM peut être mise en œuvre pour évaluer les expositions. Les salariés sont alors considérés comme une population générale et les critères d'acceptabilité des risques sont les valeurs de gestion en vigueur. À défaut, des évaluations quantitatives des risques sanitaires basées sur l'utilisation des VTR sont menées. L'examen des résultats de cette évaluation relève de la responsabilité de l'inspection du travail et du CSE (ex-CHSCT) lorsqu'il existe.

# Table des matières

Sommaire .....	5
Avertissement .....	7
Remerciements .....	9
Préface.....	11
Avant-propos.....	15
<b>PARTIE 1 Les ambitions d'une politique renouvelée.....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 1 La construction graduelle d'une politique des sites et sols pollués.....</b>	<b>19</b>
<b>1.1 La mise en place graduelle d'une politique publique adossée à une méthodologie nationale.....</b>	<b>20</b>
1.1.1 Les grands axes de l'action des pouvoirs publics en matière de gestion des sites et sols pollués.....	20
1.1.1.1 <i>Une démarche de prévention des pollutions futures.....</i>	21
1.1.1.2 <i>Connaître et faire connaître l'état de pollution des sites.....</i>	22
1.1.1.3 <i>Gérer de manière pragmatique les sites dont la pollution est avérée.....</i>	25
1.1.2 La consolidation progressive des outils méthodologiques.....	27
1.1.2.1 <i>La méthodologie issue des circulaires du 8 février 2007.....</i>	27
1.1.2.2 <i>La méthodologie issue de la note ministérielle du 19 avril 2017.....</i>	33
1.1.3 La consécration textuelle des principes et des outils méthodologiques.....	34
<b>1.2 La mutation progressive du droit des sites pollués vers un droit de la mise en valeur des sols.....</b>	<b>36</b>
1.2.1 La mobilisation des polices administratives spéciales au service de l'éradication des principaux passifs environnementaux.....	37
1.2.2 Les apports de la loi Bachelot (2003) et de la loi ALUR (2014) : l'impératif de la gestion des sites pollués à l'occasion de leur reconversion	40
1.2.3 La loi Climat (2021) : un droit des sols au service d'une nouvelle ambition d'aménagement du territoire et de maîtrise de l'artificialisation des sols.....	43
<b>CHAPITRE 2 Les différents prismes de la réhabilitation des sites pollués et leurs objectifs.....</b>	<b>45</b>
<b>2.1 Le socle originel : la police des installations classées.....</b>	<b>48</b>
2.1.1 Les hypothèses prises en compte : de l'action curative parfois tardive à une vigilance précoce et permanente.....	48

2.1.1.1	<i>Une approche de première nécessité : une action curative pour la réhabilitation des sites à l'occasion de leur fermeture</i>	49
2.1.1.2	<i>Les actions de réhabilitation prescrites pendant la période d'exploitation des installations</i>	57
2.1.2	Les objectifs de remise en état dans le cadre de la police des installations classées	62
2.1.2.1	<i>L'illusoire restauration de l'état initial du site</i>	63
2.1.2.2	<i>L'adoption d'une approche pragmatique et ciblée de la remise en état des sites et sols pollués et sa coordination avec l'obligation de restitution applicable aux installations IED</i>	64
2.1.3	Les nouvelles mesures résultant de la réforme du 19 août 2021 : un changement de paradigme	82
2.1.3.1	<i>Un nouveau principe : le déclenchement de l'obligation de remise en état dès la mise à l'arrêt définitif d'une installation</i>	82
2.1.3.2	<i>L'intervention d'entreprises certifiées dans la cessation d'activité des ICPE</i>	85
2.1.3.3	<i>La révision de l'usage en cas de difficultés technico-économiques de réalisation des travaux</i>	88
<b>2.2</b>	<b>La gestion des sources de pollution dans le cadre de la police des déchets : un outil complémentaire utile mais assez peu utilisé</b>	<b>89</b>
2.2.1	La police des déchets : complément utile au titre de la mise en sécurité du site	89
2.2.1.1	<i>Le refus d'assimilation des sols pollués à des déchets : une évolution vers le droit des terres excavées</i>	89
2.2.1.2	<i>Les responsables de la gestion des déchets</i>	92
2.2.1.3	<i>Les mesures de gestion des déchets susceptibles d'être prescrites</i>	92
2.2.1.4	<i>L'autorité compétente pour prescrire les mesures : la nécessaire articulation entre les polices</i>	93
2.2.2	Les objectifs de mise en sécurité poursuivis dans le cadre de la police des déchets	93
<b>2.3</b>	<b>L'émergence d'une police des sites et sols pollués ?</b>	<b>94</b>
2.3.1	Le pouvoir d'assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires	95
2.3.2	Les modalités d'exécution d'office des travaux nécessaires	96
<b>2.4</b>	<b>Les hypothèses de remise en état dans le cadre de la police de l'eau</b>	<b>96</b>
2.4.1	Les circonstances de la remise en état des IOTA	97
2.4.2	Les objectifs de la remise en état applicables aux IOTA	98
<b>2.5</b>	<b>Les hypothèses de réparation des atteintes portées au domaine public</b>	<b>99</b>
2.5.1	Les mesures de réparation dans le cadre du régime des contraventions de grande voirie : une réhabilitation concomitante à la répression	99

2.5.2	Les mesures de réparation dans le cadre du régime des contraventions de voirie .....	102
2.5.3	Les objectifs de la réparation des atteintes portées au domaine public .....	102
<b>2.6</b>	<b>La remise en état dans le cadre des procédures collectives</b> .....	<b>103</b>
2.6.1	Les obligations environnementales de l'administrateur judiciaire dans le cadre des procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire .....	107
2.6.2	Les obligations pesant sur le liquidateur dans le cadre de la liquidation judiciaire .....	109
2.6.3	Le sort des créances liées aux mesures de mise en sécurité et aux mesures de réhabilitation du site .....	110
2.6.4	Les cessions et ventes des activités ou fonds de commerce dans le cadre des plans de cession .....	114

## **PARTIE 2 Les acteurs et les règles de la réhabilitation** .....

### **CHAPITRE 3 Les débiteurs de l'obligation de réhabilitation** .....

<b>3.1</b>	<b>La remise en état d'un site ICPE et son changement d'usage ultérieur</b> .....	<b>118</b>
3.1.1	Les débiteurs de premier rang de l'obligation de remise en état au titre de la police des ICPE .....	118
3.1.2	Les débiteurs de second rang : la consécration d'un cercle qui s'élargit .....	131
<b>3.2</b>	<b>Le recours à une police « transverse » pour la gestion des déchets</b> .....	<b>144</b>
3.2.1	L'hypothèse des concours de polices sur un même site ICPE .....	144
3.2.2	La police des déchets : heurs et malheurs d'un outil trop galvaudé .....	147
3.2.3	Les débiteurs d'injonctions d'enlèvement et de gestion de déchets .....	149
<b>3.3</b>	<b>Les projets de construction ou d'aménagement conduits au sein d'un secteur d'information sur les sols</b> .....	<b>152</b>
<b>3.4</b>	<b>La défaillance des débiteurs : l'ultime recours aux pouvoirs publics</b> .....	<b>153</b>
3.4.1	L'intervention d'office des pouvoirs publics dans l'hypothèse où le débiteur de l'obligation de réhabilitation est défaillant .....	153
3.4.2	L'intervention des pouvoirs publics dans l'hypothèse où le débiteur de l'obligation de réhabilitation a disparu ou est insolvable .....	154
<b>3.5</b>	<b>Le nouvel élan impulsé par les pouvoirs publics</b> .....	<b>157</b>

<b>CHAPITRE 4</b>	<b>Édiction des prescriptions et sanctions</b> .....	161
<b>4.1</b>	<b>Remise en état d'un site pollué dans le cadre de la police des ICPE</b> .....	161
4.1.1	L'édition des prescriptions de remise en état.....	162
4.1.1.1	<i>Les mesures prescrites par le préfet ou directement issues de la procédure de cessation d'activité</i> .....	162
4.1.1.2	<i>Les mesures prescrites par arrêté ministériel</i> .....	192
4.1.1.3	<i>Les mesures prescrites par le juge</i> .....	193
4.1.2	Les sanctions en cas de méconnaissance des prescriptions de remise en état.....	197
4.1.2.1	<i>Les sanctions administratives et les garanties entourant leur édition</i> .....	197
4.1.2.2	<i>Les sanctions pénales</i> .....	201
<b>4.2</b>	<b>La mise en sécurité du site dans le cadre de la police des déchets</b> .....	206
4.2.1	Le périmètre des prescriptions.....	206
4.2.2	Les sanctions au titre de la police des déchets.....	207
<b>4.3</b>	<b>Mise en compatibilité d'un site pour un nouvel usage ou pour la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager</b> .....	209
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>Organisation et gestion des chantiers de réhabilitation</b> .....	215
<b>5.1</b>	<b>La normalisation et la certification « sites et sols pollués »</b> .....	215
5.1.1	Le cadre de la normalisation « sites et sols pollués ».....	216
5.1.2	Les normes « sites et sols pollués ».....	217
5.1.3	Le système de normalisation NF X 31-620.....	218
5.1.3.1	<i>Le processus de certification des entreprises souhaitant délivrer des attestations sites et sols pollués</i> .....	219
5.1.3.2	<i>Les exigences pour les organismes de certification</i> .....	227
5.1.3.3	<i>La série de normes NF X 31-620 et ses exigences</i> .....	229
<b>5.2</b>	<b>L'organisation des chantiers de réhabilitation et la protection des travailleurs</b> .....	234
5.2.1	Les obligations d'ordre organisationnel applicables aux chantiers de réhabilitation clos et indépendants.....	234
5.2.2	Les obligations d'ordre organisationnel applicables aux chantiers de réhabilitation non clos et non indépendants.....	237
5.2.3	Les règles communes de prévention et de sécurité contre les risques liés aux chantiers de réhabilitation.....	239
<b>5.3</b>	<b>La gestion des terres excavées</b> .....	242
5.3.1	La qualification juridique des terres excavées.....	242

5.3.1.1	<i>Le statut des terres excavées</i> .....	242
5.3.1.2	<i>Les conséquences attachées à la qualification de déchet des terres excavées</i> .....	245
5.3.1.3	<i>La sortie du statut de déchet des terres excavées</i> .....	250
5.3.2	Les modalités de gestion des terres excavées.....	254
5.3.2.1	<i>La réutilisation sur site des terres excavées</i> .....	254
5.3.2.2	<i>La réutilisation hors site des terres excavées</i> .....	255
5.3.2.3	<i>L'élimination hors site des terres excavées</i> .....	258
<b>CHAPITRE 6 Les moyens financiers des opérations de réhabilitation</b> .....		261
6.1	<b>Les moyens financiers d'origine privée de la réhabilitation</b> .....	262
6.1.1	Les provisions pour réhabilitation.....	263
6.1.1.1	<i>Le régime général des provisions pour réhabilitation</i> .....	263
6.1.1.2	<i>L'obligation d'établissement des comptes consolidés en normes IAS/IFRS pour les sociétés cotées</i> .....	271
6.1.1.3	<i>L'obligation d'information extra-financière environnementale</i> .....	272
6.1.2	Les garanties financières.....	274
6.1.2.1	<i>Les principes directeurs d'un dispositif par certains côtés hétéroclite</i> .....	276
6.1.2.2	<i>Les caractéristiques du régime</i> .....	282
6.2	<b>Les moyens financiers d'origine publique de la réhabilitation</b> ....	297
6.2.1	Les financements publics susceptibles d'être mobilisés dans le cadre de l'Union.....	297
6.2.1.1	<i>Les programmes « LIFE »</i> .....	298
6.2.1.2	<i>Les subventions provenant du fonds européen de développement régional (FEDER)</i> .....	299
6.2.1.3	<i>Les prêts à intérêts réduits attribués par la Banque européenne d'investissement</i> .....	300
6.2.2	Les financements publics nationaux.....	301
6.2.2.1	<i>L'intervention publique directe dans la réhabilitation des sites et des sols pollués</i> .....	301
6.2.2.2	<i>L'intervention publique indirecte : les aides à la réhabilitation des sites et sols pollués</i> .....	305
<b>PARTIE 3 Vigilance et suivi des sites et sols pollués</b> .....		319
<b>CHAPITRE 7 Pérennisation des mesures de gestion appliquées sur le site</b>		321
7.1	<b>Les outils de droit public</b> .....	323
7.1.1	Les servitudes de l'article L. 515-12 du Code de l'environnement.....	323
7.1.1.1	<i>Présentation de ces servitudes</i> .....	324
7.1.1.2	<i>Contenu de ces servitudes</i> .....	327

7.1.1.3	<i>Procédure d'institution de ces servitudes</i> .....	330
7.1.1.4	<i>Modalités de transcription et portée des servitudes</i> .....	332
7.1.1.5	<i>Effets des servitudes de l'article L. 515-12 du Code de l'environnement</i> ....	332
7.1.1.6	<i>Suppression et modification des servitudes</i> .....	334
7.1.2	Les secteurs d'information sur les sols (SIS) .....	335
7.1.2.1	<i>Le contenu des SIS</i> .....	336
7.1.2.2	<i>Procédure d'institution des SIS</i> .....	338
7.1.2.3	<i>Modalités de transcription des SIS dans les documents d'urbanisme</i> .....	340
7.1.2.4	<i>Effets des SIS</i> .....	340
7.1.2.5	<i>Suppression ou modification des SIS</i> .....	342
7.1.3	Le projet d'intérêt général (PIG) des articles L. 102-1 et suivants du Code de l'urbanisme .....	342
7.1.3.1	<i>L'élargissement de l'objet du projet d'intérêt général</i> .....	342
7.1.3.2	<i>La procédure d'institution du projet d'intérêt général</i> .....	344
7.1.3.3	<i>La portée du projet d'intérêt général</i> .....	344
7.1.3.4	<i>La situation du projet d'intérêt général par rapport aux servitudes de l'article L. 515-12 du Code de l'environnement</i> .....	345
7.1.4	Le porter à connaissance .....	346
<b>7.2</b>	<b>Les outils de droit privé</b> .....	347
7.2.1	Les servitudes conventionnelles au profit de l'État .....	347
7.2.2	Les restrictions d'usage conventionnelles .....	349
7.2.3	Vers un droit réel de restriction d'usage (DRRU) ? .....	350
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>Les outils d'urbanisme, instruments de vigilance et d'accompagnement de la réhabilitation</b> .....	353
<b>8.1</b>	<b>La prise en compte des sites et sols pollués dans les documents d'urbanisme locaux</b> .....	354
8.1.1	L'information dont disposent les communes dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme .....	354
8.1.1.1	<i>Porter à connaissance de l'État</i> .....	354
8.1.1.2	<i>Informations dont les communes peuvent elles-mêmes disposer</i> .....	357
8.1.2	L'identification et le traitement des terrains pollués par les documents d'urbanisme dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols .....	359
8.1.2.1	<i>Obligation de prise en compte des terrains pollués dans les documents d'urbanisme</i> .....	359
8.1.2.2	<i>Contenu du PLU(i) prenant en compte l'existence de terrains pollués</i> .....	367
<b>8.2</b>	<b>Les précautions prises à l'occasion de la délivrance des autorisations d'aménager et de construire</b> .....	371
8.2.1	Éléments joints par le pétitionnaire à son dossier de demande de permis .....	372

8.2.2	Contrôle opéré par le service instructeur et par le juge administratif à travers les dispositions du document d'urbanisme et de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.....	373
-------	--	-----

<b>CHAPITRE 9</b>	<b>Les transactions immobilières portant sur des biens (potentiellement) pollués.....</b>	<b>377</b>
<b>9.1</b>	<b>La police et le contrat : de la défiance aux fiançailles.....</b>	<b>378</b>
9.1.1	La liberté contractuelle confrontée à l'ordre public environnemental .....	379
9.1.2	Le contrat, allié incontournable de la police administrative.....	382
9.1.2.1	<i>Le contrat prolonge la police.....</i>	383
9.1.2.2	<i>Le contrat formate la police .....</i>	385
9.1.2.3	<i>Le contrat génère la police ? .....</i>	387
<b>9.2</b>	<b>La location des terrains (potentiellement) pollués.....</b>	<b>389</b>
9.2.1	La prise en compte de la pollution lors de la conclusion du contrat de bail..	389
9.2.2	La prise en compte de la pollution lors de l'exécution du contrat de bail ....	391
9.2.3	La prise en compte de la pollution à la fin du contrat de bail .....	393
<b>9.3</b>	<b>La vente des terrains (potentiellement) pollués .....</b>	<b>396</b>
9.3.1	La délivrance d'une information fiable et loyale.....	397
9.3.1.1	<i>L'obligation précontractuelle et contractuelle d'information issue du Code civil .....</i>	398
9.3.1.2	<i>Les obligations spéciales d'information prévues par le Code de l'environnement .....</i>	401
9.3.2	L'aménagement contractuel du risque environnemental .....	408
9.3.3	Les responsabilités des acteurs de la vente .....	410
9.3.3.1	<i>Les découvertes de pollutions confrontées aux mécanismes du Code civil ..</i>	410
9.3.3.2	<i>La responsabilité délictuelle du dernier exploitant.....</i>	415
9.3.3.3	<i>La responsabilité des rédacteurs d'actes.....</i>	416
	Index .....	419
	Bibliographie .....	429

La politique de gestion des sites et sols pollués mise en place ces trente dernières années a récemment été bouleversée par des mesures notamment introduites par la loi « ASAP » en 2020, et par la loi « Climat et Résilience » en 2021. Ce guide complet, entièrement refondu dans cette 3<sup>e</sup> édition, expose les nouvelles règles, leurs objectifs et leurs limites en abordant de façon synthétique les aspects juridiques, techniques et financiers de la gestion des sites et sols pollués. Ainsi, cet ouvrage :

- analyse la construction graduelle de la politique de gestion des sites et sols pollués, ainsi que ses différents prismes et objectifs ;
- expose le rôle des différents acteurs et les règles de la réhabilitation : débiteurs de l'obligation, prescriptions et sanctions, organisation et gestion des chantiers, moyens financiers... ;
- détaille les mesures relatives à la vigilance et au suivi des sites et sols pollués : pérennisation des mesures de gestion, outils d'urbanisme, de vigilance et d'accompagnement, règles relatives aux transactions immobilières.

**Jean-Pierre Boivin** est universitaire et avocat fondateur de la SCP Boivin & Associés. Il est l'auteur de nombreux ouvrages aux Éditions du Moniteur et assure la direction scientifique du *Bulletin de droit de l'environnement industriel (BDEI)*. Il est vice-président du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques (CSPRT).

**Arnaud Souchon** est avocat à la Cour. Il est associé de la SCP Boivin & Associés. Il a enseigné le droit des sites et sols pollués au sein du Master de droit de l'environnement de l'Université Paris Sud et le droit public économique au sein du Magistère de droit des activités économiques de l'Université Paris I, Panthéon-Sorbonne.

Riche et pratique, *Sites et sols pollués* fournit à tous les acteurs de la remise en état (industriels, propriétaires fonciers, aménageurs, État, élus locaux et leurs conseils, associations...) une expertise technique et juridique et un éclairage opérationnel permettant à chacun de maîtriser ses responsabilités. Cet ouvrage est également destiné aux magistrats, avocats et notaires rédacteurs d'actes portant sur des sites pollués ou potentiellement pollués. Les bureaux d'études y trouveront également le cadre juridique qui structure désormais leurs activités.

ISSN 1272-2634  
ISBN 978-2-281-13544-2



9 782281 135442

EDITIONS

**LE MONITEUR**