

# Décryptage – Sites pollués : 50 propositions pour renforcer la réglementation

Zoom 22 septembre 2020

---

**Laurence Esteve de Palmas (avocate associée, cabinet EDP avocats) et Xavier Lièvre (notaire associé, étude 14 Pyramides notaires) décryptent les principales propositions de la commission d'enquête sénatoriale sur la pollution des sols.**

Dans un rapport du 8 septembre 2020, la commission d'enquête sénatoriale chargée de travailler sur les problèmes sanitaires et écologiques liés aux pollutions des sols a formulé de nombreuses propositions, déclinées en plusieurs thèmes, pour renforcer la législation applicable.

Il s'agit tout d'abord d'améliorer la qualité et la lisibilité de l'information sur les sites pollués. A cet effet, la commission propose par exemple 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.



Xavier Lièvre – notaire associé, étude 14 Pyramides notaires et Laurence Esteve de Palmas – avocate associée, cabinet EDP avocats. © DR

Le deuxième thème part du constat de l'absence de définition juridique d'un site pollué et des termes qui y sont liés tels que la notion d' « usage », « réhabilitation », « remise en état », etc. et propose que la loi les définisse, en plus de prévoir les principes généraux de la politique nationale de prévention et de gestion des risques associés. Actuellement, la méthodologie nationale de gestion des sites pollués a été instaurée par de simples circulaires et il serait en effet préférable que la loi encadre et clarifie ces principes pour une meilleure sécurité juridique.

Sur ce thème de la création d'un véritable « droit des sols », la commission d'enquête sénatoriale propose aussi d'harmoniser le régime des sites miniers avec celui des sites pollués (obligation de constitution de garanties financières, intégration des travaux miniers dans le champ d'application de l'autorisation environnementale, etc.).

## Améliorer la surveillance des sols

Le troisième axe a pour objectif d'améliorer la surveillance des sols. La commission propose pour cela de soumettre obligatoirement à l'examen de la Dreal les analyses conduites par les bureaux d'études certifiés ou équivalents et préalables à la délivrance de l'attestation dans le cadre de construction sur des terrains situés en SIS (secteurs d'information sur les sols) ou sur d'anciennes ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Elle suggère aussi de renforcer la recherche des cas de non-déclaration de cessations d'activité et de conditionner la radiation d'une entreprise du registre du commerce et des sociétés au respect des obligations prévues lors de la cessation d'activité.

Le quatrième axe porte sur la « gestion réactive et transparente des risques sanitaires ». Y figure notamment la proposition de rendre obligatoire la transmission par le bureau d'études et par l'exploitant au préfet, à la Dreal et au directeur général de l'ARS de toute information recueillie à l'occasion du contrôle d'une installation concluant à des risques sanitaires inacceptables et justifiant la mise en œuvre par l'exploitant de mesures de gestion.

Ces axes de réflexion ne manqueront pas d'intéresser les professionnels de l'immobilier qui sont devenus autant concernés que les industriels par la réhabilitation des sites pollués et qui en supportent souvent les coûts et la charge matérielle. Si l'objectif de transparence est louable, on peut néanmoins s'interroger sur les effets pervers que pourrait générer le système selon lequel la moindre découverte d'une pollution devrait être portée à la connaissance de l'administration (que ce soit par le maître d'ouvrage ou par le bureau d'études).

### Implication formalisée des Dreal

En effet, la « peur » de découvrir quelque chose et de devoir supporter la responsabilité correspondante – notamment lorsque l'on sait que l'auteur de la pollution est insolvable ou inconnu – pourrait pousser les personnes concernées à limiter leurs investigations, allant ainsi à l'encontre de l'objectif d'une meilleure connaissance de l'état de pollution des sites en France. Il conviendra donc à notre sens pour le législateur d'être prudent dans les contraintes qu'il imposera aux porteurs de projets immobiliers, étant précisé que la loi leur impose déjà, lorsqu'ils construisent ou aménagent une friche industrielle, de mener des études très poussées et de justifier qu'ils ont pris en compte la pollution dans leur projet (article L. 556-1 du code de l'environnement). Une implication formalisée et systématique des Dreal dans le contrôle de ces études et des attestations des bureaux d'études – ce qui n'est pas le cas aujourd'hui – serait déjà un moyen facile et efficace pour l'administration d'améliorer ses facultés de contrôle et d'action.

Enfin, d'autres mesures liées à « l'aménagement durable » et à la prévention et la réparation du préjudice écologique sont proposées dans ce rapport qui est consultable [sur le site internet du Sénat](#).

**Xavier Lièvre**, notaire associé, étude 14 Pyramides notaires

**Laurence Esteve de Palmas**, avocate associée, cabinet EDP avocats