

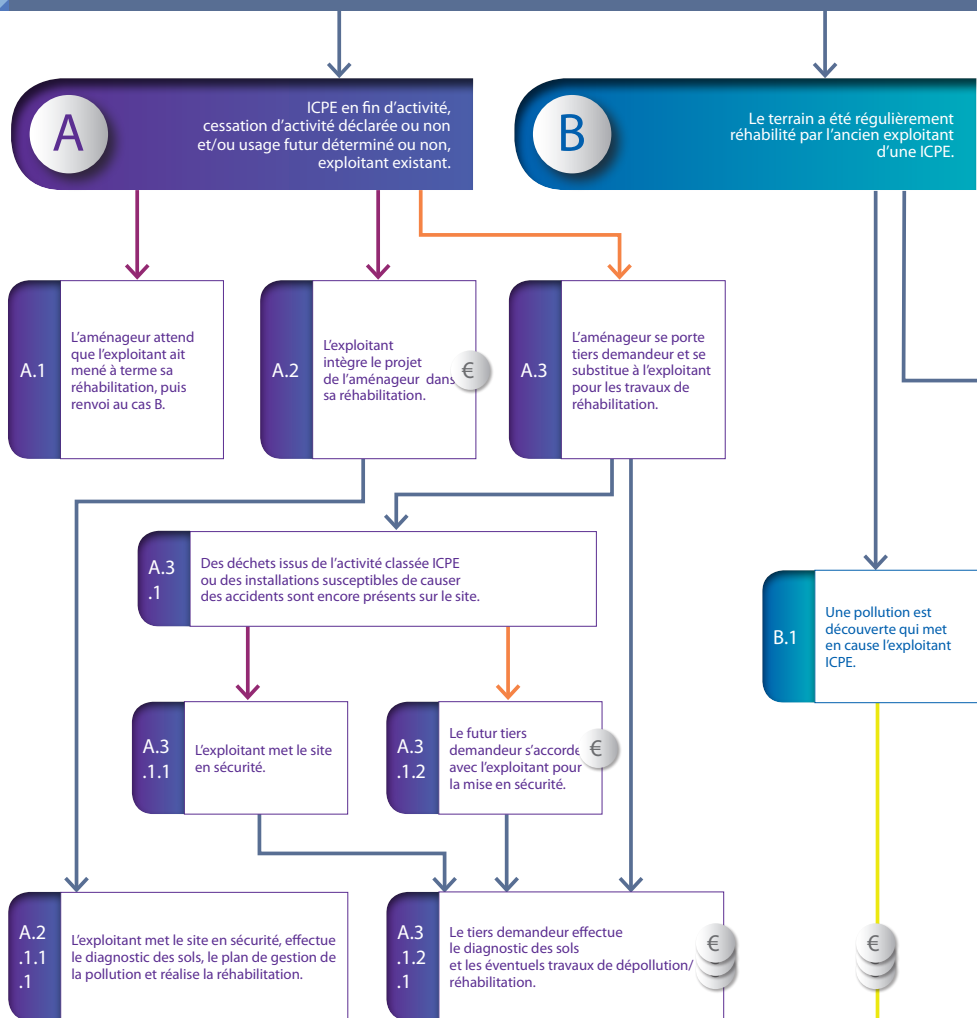


PETIT GUIDE POUR LA RECONVERSION DES FRICHES

Aménageurs qui renouvez la ville à partir d'anciens sites industriels,
ce guide est pour vous.

Découvrez la réglementation applicable mais aussi les solutions
qui s'offrent à vous pour avoir une meilleure maîtrise du calendrier,
choisir votre degré de responsabilité, et contrôler votre budget.

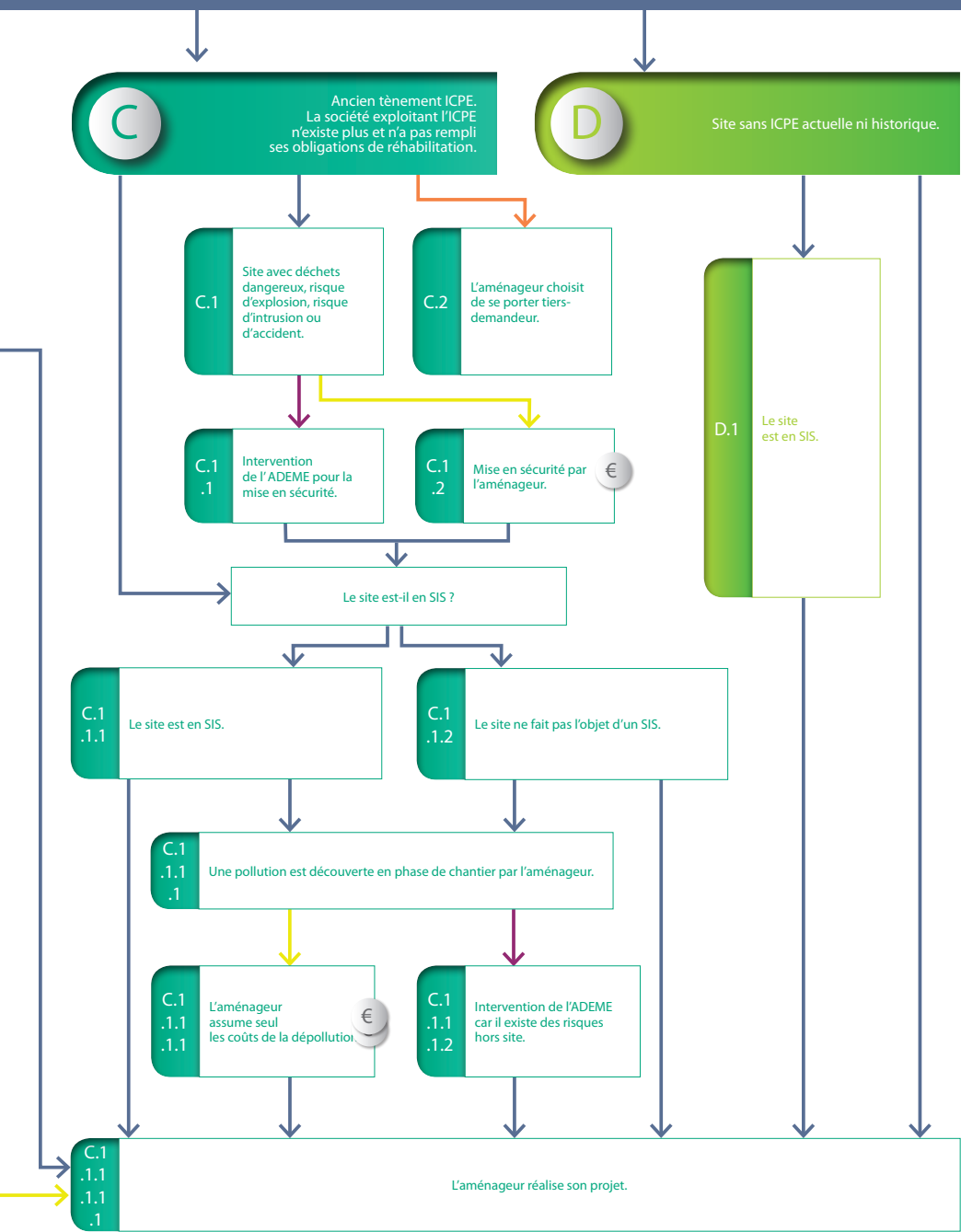
AMÉNAGEUR AVEC UN PROJET



- Événements indépendant des choix de l'aménageur
- Choix permettant des délais maîtrisés par l'aménageur, seul maître à bord
- Choix permettant des délais moyennement maîtrisés par l'aménageur, réhabilitation à deux acteurs (exploitant + aménageur ou inspection+aménageur)
- Choix entraînant des délais peu maîtrisés par l'aménageur, réhabilitation à trois acteurs (aménageur+exploitant(ou ADEME)+inspection)

€ Coûts supplémentaires pour l'aménageur mais permettant d'accroître la maîtrise des délais

SUR UN TERRAIN EN VENTE



ICPE en fin d'activité, cessation d'activité déclarée ou non et/ou usage futur déterminé ou non, exploitant existant.

A

Un terrain est occupé par une société à l'activité classée ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement). Cette société prévoit la fin imminente de cette activité ou a déjà arrêté ses installations. Cette cessation offre une opportunité pour un aménageur. Toutefois, des obligations de réhabilitation du site, et, le cas échéant, de dépollution des sols, pèsent sur l'exploitant de l'ICPE, qu'il en soit propriétaire ou non. L'historique montre par exemple qu'une pollution des sols est avérée ou très probable pour certaines catégories d'activité. Les obligations liées à la cessation d'activité ne sont pas limitées à la mise en sécurité du site (dont l'évacuation des déchets). L'exploitant doit rendre compatible les sols avec un usage futur conformément au code de

l'environnement. L'aménageur peut attendre la réhabilitation du site par l'exploitant ou s'intégrer dans ce processus pour mieux maîtriser les délais.

Soit l'usage futur a été déterminé avant l'entrée en fonctionnement de l'installation et il est inscrit dans l'arrêté d'autorisation, soit il est déterminé au moment de la cessation d'activité. Cet usage futur est arrêté par le préfet, sur proposition de l'exploitant et après avis du maire, au regard des documents de planification d'urbanisme. Dans certains cas, l'usage futur dû par l'exploitant est le même que l'usage prévu par l'aménageur. Dans ces cas, l'intégration du projet de réhabilitation dû par l'exploitant est facilitée.

Les réhabilitations de sites ICPE, notamment sous régime de l'autorisation et de l'enregistrement, impliquent la validation du projet par le préfet.

La validation par le préfet du dossier de réhabilitation peut s'avérer complexe et nécessiter de nombreux échanges (notamment pour déterminer l'origine de pollutions historiques) entre l'exploitant et le préfet, ce qui peut retarder la libération du terrain. Pour gagner du temps, l'aménageur peut se substituer à l'exploitant en prenant à sa charge le traitement des pollutions, y compris celles contestées. L'administration peut alors solder cette réhabilitation.

À ce stade, trois choix s'offrent à l'aménageur, guidés par des impératifs de délai et contraints par le régime ICPE et la volonté de l'exploitant ICPE. L'aménageur peut :

- soit attendre que l'exploitant ICPE ait rempli ses obligations de réhabilitation (choix A.1)
- soit s'entendre avec l'exploitant ICPE en intégrant son projet à la réhabilitation dûe par celui-ci (choix A.2)
- soit se substituer pour le traitement des pollutions à l'exploitant ICPE via le dispositif « tiers demandeur » (aller à la fiche A.3)

POUR EN SAVOIR PLUS

Les articles du code de l'environnement régissant la cessation d'activité et les obligations de réhabilitation sont :

- Articles L 512-6-1 et R 512-39-1 à 3 concernant les ICPE (A).
- Articles L 512-7-6 et R 512-46-25 à 29 concernant les ICPE (E).
- Articles L 512-12-1 et R 512-66-1 et 2 concernant les ICPE (D).
- <http://installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/>

A

A.1

L'aménageur attend que l'exploitant ait mené à terme sa réhabilitation, puis renvoi au cas B.

C'est le cas notamment quand l'usage visé est différent, par exemple un usage industriel pour l'exploitant et un usage résidentiel par l'aménageur, ou quand la réhabilitation prévue par l'aménageur est plus coûteuse que celle prévue par l'exploitant ICPE (qui peut établir un projet résidentiel virtuel n'impliquant par exemple pas de sous-sol, donc pas d'excavations). L'exploitant peut aussi préférer ne pas intégrer le projet de l'aménageur dans sa réhabilitation pour d'autres raisons, par exemple des questions de délais.

Si l'exploitant n'intègre pas le projet de l'aménageur, ce dernier doit attendre la fin des travaux de réhabilitation effectués par l'exploitant pour réhabiliter au regard de son projet. L'aménageur doit éventuellement également attendre que l'inspection des installations classées, pour le préfet, ait constaté cette première réhabilitation. C'est le cas notamment pour les ICPE ayant un arrêté préfectoral encadrant la réhabilitation.

Dans ce cas, un second chantier de dépollution peut être mené par l'aménageur pour son projet. À titre d'exemple, dans le cas où l'exploitant a retiré les pollutions concentrées mais laissé en place des enrobés ou dalles bétons

destinées à confiner la pollution résiduelle, l'aménageur pourra être amené à retirer ces moyens de confinement. Cela l'obligera à une dépollution complémentaire, alors qu'il aurait été possible de mutualiser les deux chantiers et ainsi réduire le coût global de la dépollution. Cette économie aurait pu par ailleurs être répartie entre les deux acteurs.

À l'issue de la procédure de réhabilitation par l'exploitant, le terrain peut faire l'objet de servitudes d'utilité publique limitant les usages du site et imposant des dispositions constructives (par exemple le maintien d'un enrobé sur le sol).

Les demandes de permis (de construire, d'aménager) sont instruites au regard notamment des servitudes existantes. Celles-ci ne sont pas toujours compatibles avec le projet de l'aménageur. Dans ces cas, elles devront être modifiées avant la réalisation du chantier de l'aménageur. Se porter tiers demandeur avant l'institution des servitudes peut permettre d'éviter les contretemps liés à cette procédure de modification de l'arrêté préfectoral de servitude.

[\(aller à la fiche B\)](#)

A.2

L'exploitant intègre le projet de l'aménageur dans sa réhabilitation.

L'exploitant doit, par exemple, mener une réhabilitation pour un usage résidentiel, qui est le même usage que celui projeté par l'aménageur. L'aménageur peut se mettre d'accord avec l'exploitant pour que la réhabilitation se fasse sur la base du projet de l'aménageur. L'exploitant reste entièrement responsable de la réhabilitation.

(aller à la fiche A.2.1.1.1)

A.3

L'aménageur se porte tiers demandeur et se substitue à l'exploitant pour les travaux de réhabilitation.

L'aménageur se porte tiers demandeur auprès du préfet. Il propose un usage futur qui sera arrêté par le préfet au regard des documents de planification d'urbanisme, après avis de la collectivité compétente en matière d'urbanisme et dans certains cas du propriétaire du terrain. L'aménageur peut reprendre les diagnostics de sols existant, les compléter le cas échéant. Il détermine la dépollution et les mesures constructives nécessaires pour son projet. Il établit et transmet ensuite au préfet un mémoire présentant l'état des sols et des eaux souterraines et les mesures de gestion de la pollution éventuellement à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines et son projet d'aménagement. Les objectifs définis dans ce mémoire sont repris par l'arrêté préfectoral encadrant les travaux de dépollution. Le préfet constatera l'effectivité de la réhabilitation.

Deux cas de figure peuvent se présenter préalablement à la dépollution :

- soit des déchets dangereux issus de l'activité ICPE subsistent et/ou des risques accidentels sont liés à des intrusions possibles sur site avant la réalisation du projet (aller à la fiche A.3.1)
- soit le site est mis en sécurité et exempt de déchets (aller à la fiche A.3.1.2.1)

POUR EN
SAVOIR
PLUS

- Articles L 512-21 et R 512-76 à 81 du code de l'environnement concernant le dispositif tiers-demandeur.

A

A.3 .1

Des déchets issus de l'activité classée ICPE ou des installations susceptibles de causer des accidents sont encore présents sur le site.

L'exploitant n'a pas évacué tous les déchets, dont des déchets dangereux. De plus certaines installations, par exemple des bassins de décantation, ne sont pas déconstruites ou comblées. L'intrusion de personnes sur le site pourrait entraîner des accidents. L'aménageur, afin d'accélérer son projet et en accord avec l'exploitant qui reste responsable de cette mise en sécurité du site, peut choisir de prendre à sa charge ces opérations dans le cadre d'un contrat privé. L'interlocuteur de l'administration reste l'exploitant.

À ce stade, deux cas de figure peuvent se présenter:

- le futur tiers demandeur choisit de prendre à sa charge l'évacuation des déchets et la sécurisation du site ([aller à la fiche A.3.1.2](#))
- le futur tiers demandeur attend que l'exploitant effectue ces opérations sous le contrôle de l'administration ([aller à la fiche A.3.1.1](#))

A.3 .1.1 L'exploitant met le site en sécurité

L'exploitant de la société aux activités classées ICPE réalise la mise en sécurité de son site et gère les déchets de son installation (évacuation et traitement). Il peut aussi en fonction de l'échéance du projet de l'aménageur sécuriser certaines installations qui pourraient présenter un danger en cas d'intrusion de personnes sur site. Cela peut être par exemple le comblement de bassin, le dégazage et le retrait de cuves d'hydrocarbures enterrées. L'exploitant peut également remettre en état la clôture du site, si celle-ci n'assure plus son rôle.

Une fois la mise en sécurité effectuée, le tiers demandeur poursuit la réhabilitation du site ([aller à la fiche A.3.1.2.1](#))

A.3 .1.2 Le futur tiers demandeur s'accorde avec l'exploitant pour la mise en sécurité.

L'aménageur ne souhaite pas attendre l'intervention de l'exploitant pour l'évacuation des déchets et la mise en sécurité. Le fait d'être tiers demandeur ne couvre pas la question de l'évacuation des déchets et de la mise en sécurité du site.

L'aménageur préfère assumer la maîtrise d'œuvre d'élimination des déchets résiduels issus de l'exploitation ICPE et la clôture du site, si la démolition des ouvrages dangereux n'est pas immédiate. Il maîtrise ainsi mieux le timing de son projet. Il le fait dans le cadre d'un contrat privé avec l'exploitant. L'interlocuteur de l'administration reste l'exploitant.

Le tiers demandeur poursuit la réhabilitation/dépollution du site ([aller à la fiche A.3.1.2.1](#))

A

A.2 .1.1 .1

L'exploitant met le site en sécurité, effectue le diagnostic des sols, le plan de gestion de la pollution et réalise la réhabilitation.

L'exploitant effectue ou complète les diagnostics de sol. Il détermine la dépollution et les mesures constructives nécessaires pour le projet de l'aménageur.

Les travaux de dépollution nécessaires peuvent faire l'objet d'un arrêté préfectoral, notamment dans le cas où l'ICPE était sous le régime de l'autorisation ou de l'enregistrement ou quand le préfet juge utile d'encadrer la réhabilitation concernant les régimes de déclaration.

Ces travaux de réhabilitation sont ensuite constatés par l'inspection des installations classées. Si des restrictions d'usage demeurent nécessaires pour éviter les risques sanitaires pour les usagers, un arrêté de servitude d'utilité publique est pris par le préfet. Cela peut être par exemple la nécessité de garder un enrobé, ou la nécessité d'un vide sanitaire. Cet arrêté peut être pris parallèlement au déroulement du projet de l'aménageur sans impact sur son projet.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Article L 515-12 et R 515-31-1 à 31-7 du code de l'environnement, concernant les servitudes d'utilité publique.
- Décret n° 2011-610 du 31 mai 2011 relatif au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments (NOR: DEVL1032789D).
- Article R 4412-94 du code du travail relatif aux risques d'exposition à l'amiante.

A.3
.1.2
.1

Le tiers demandeur effectue le diagnostic des sols et les éventuels travaux de dépollution/réhabilitation.

Le tiers demandeur peut reprendre les diagnostics de sols existant, les compléter le cas échéant. Il détermine la dépollution et les mesures constructives nécessaires pour son projet.

Les travaux de dépollution nécessaires font l'objet d'un arrêté préfectoral. Ces travaux font ensuite l'objet d'un procès verbal de constat de travaux par le préfet. Si des restrictions d'usage sont nécessaires pour éviter les risques sanitaires pour les usagers, un arrêté de servitude d'utilité publique devra être pris par le préfet. Cela peut être par exemple la nécessité de garder un enrobé, ou la nécessité d'un vide sanitaire. Cet arrêté peut être pris parallèlement au déroulement du projet.

POUR EN
SAVOIR PLUS

- Article L 515-12 et R 515-31-1 à 31-7 du code de l'environnement, concernant les servitudes d'utilité publiques.
- Décret n° 2011-610 du 31 mai 2011 relatif au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments (NOR: DEVL1032789D).
- Article R 4412-94 du code du travail relatif aux risques d'exposition à l'amiante.

Le terrain a été régulièrement réhabilité par l'ancien exploitant d'une ICPE.

B

Le site a hébergé une activité classée ICPE, et a déjà été réhabilité pour un usage compte tenu de son classement ICPE et des documents d'urbanisme en vigueur au moment de la réhabilitation. Le préfet a validé cette réhabilitation, réalisée par l'exploitant, qu'il y ait eu pollution du sol ou non.

L'aménageur, qui est responsable du nouvel usage projeté, doit faire attester par un bureau d'étude certifié, ou équivalent, que son projet est compatible avec l'éventuelle pollu-

tion résiduelle, lors du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager. Il est possible que des sondages et analyses complémentaires soient nécessaires pour que le bureau d'étude produise son attestation.

À ce stade, deux cas de figure peuvent se présenter :

- soit une pollution inconnue est découverte ([aller à la fiche B.1](#))
- soit aucune pollution n'est découverte ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1.1](#))

POUR EN SAVOIR PLUS

- Article L 556-1 du code de l'environnement
- Arrêté du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R. 556-3 du code de l'environnement (NOR: TREP1828925A)

B

B.1

Une pollution est découverte qui met en cause l'exploitant ICPE.

Une pollution est découverte à l'occasion d'un diagnostic des sols réalisé par l'aménageur ou à l'occasion de terrassement. S'il est avéré que cette pollution est attribuable à l'ancien exploitant ICPE et qu'elle remet en question la compatibilité de sa réhabilitation avec l'usage dû, ou qu'elle remet en cause la protection des intérêts protégés par l'article L. 511-1 du code de l'environnement (par exemple, cas d'une découverte d'une pollution concentrée ayant un impact), l'aménageur informe le préfet de la découverte de cette pollution. Le préfet enjoint alors l'exploitant de compléter sa réhabilitation.

- soit laisser l'exploitant ICPE compléter sa réhabilitation ([aller à la fiche A.1](#))
- soit se porter tiers demandeur et se substituer à l'exploitant pour cette réhabilitation complémentaire ([aller à la fiche A.3](#))
- soit assumer seul les coûts et la responsabilité de dépollution à la place de l'exploitant ICPE ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1.1](#))

POUR EN
SAVOIR
PLUS

- Articles L 512-6-1 et R 512-39-1 à 3 concernant la cessation d'activité pour les ICPE (A).

- Articles L 512-7-6 et R 512-46-25 à 29 concernant la cessation d'activité pour les ICPE (E).

- Articles L 512-12-1 et R 512-66-1 et 2 concernant la cessation d'activité pour les ICPE (D).

- **Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués** : note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués - Mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués.



Ancien tènement ICPE.
La société exploitant l'ICPE
n'existe plus et n'a pas rempli
ses obligations de réhabilitation.



Du fait notamment de la disparition des responsables (exploitant ICPE, maison-mère, propriétaire «négligeant» le cas échéant), le préfet ne peut plus ni imposer les obligations de réhabilitation ICPE ni obliger quiconque à réhabiliter le site pour un usage futur.

Les obligations de réhabilitation selon l'usage ([voir détail dans Cas A](#)) qui pèsent sur l'exploitant ne sont pas transférées sur l'aménageur, qui n'a donc pas à respecter les articles encadrant la cessation d'activité des ICPE et qui n'a pas de compte à rendre à l'inspection des installations classées.

L'aménageur a toutefois la possibilité de se porter tiers-demandeur sur ce site « orphelin » d'exploitant ICPE (article L 512-79 du code de l'environnement) ([aller à la fiche C.2](#)). L'inspection des installations classées vérifie le plan de gestion, puis un arrêté préfectoral fixe les objectifs des travaux de réhabilitation. Se porter tiers demandeur permet d'une part de clarifier la portée de la responsabilité reprise par le tiers

demandeur, et d'autre part de bénéficier d'un avis de l'administration sur le plan de gestion, qui peut être valorisé vis-à-vis des tiers (riverains, collectivités, futurs usagés, etc.).

Toutefois, se porter tiers demandeur dans ce cas ne permettra pas à l'aménageur, qui maîtrise déjà le calendrier du projet, de gagner du temps.

En l'absence de procédure tiers demandeur, deux cas de figure peuvent se présenter :

1) il est possible que des produits et déchets dangereux subsistent sur le site, notamment à l'intérieur des bâtiments utilisés par l'industriel. De plus, si le site n'est pas clos, des intrusions sont possibles, entraînant d'éventuels risques d'accident ([aller à la fiche C.1](#))

2) le site est bien clos, aucun déchet dangereux ne subsiste :

- Soit le site fait l'objet d'un secteur d'information sur les sols (SIS) ([aller à la fiche C.1.1.1](#))
- Soit le site ne fait pas l'objet d'un SIS ([aller à la fiche C.1.1.2](#))

Il peut subsister des produits et déchets dangereux sur le site, fait potentiellement aggravé par la possibilité d'accès au site. Il peut également subsister des risques d'explosion (cuves enterrées non dégazées) ou d'accidents (par chutes dans des bassins etc.). En effet les sites pour lesquels l'exploitant ICPE n'a pas rempli ses obligations de mise en sécurité et de réhabilitation correspondent le plus souvent à des sociétés liquidées, ou en liquidation, lorsque le liquidateur est dans l'impossibilité de financer la mise en sécurité. Quand il n'existe plus de responsable solvable de la mise en sécurité, une intervention de l'ADEME est possible, en cas de menace grave pour la santé et l'environnement. Le fait pour l'aménageur d'être propriétaire des terrains augmente toutefois sa responsabilité concernant les conséquences d'une mauvaise clôture du site.

Seul le préfet peut faire intervenir l'ADEME sur un ancien site ICPE, après accord du ministère chargé de l'environnement. La réalisation des travaux par l'ADEME est soumise au code des marchés publics, ce qui peut entraîner des délais supplémentaires. Par conséquent, une intervention ADEME revient à introduire dans le jeu plusieurs acteurs institutionnels supplémentaires, réduisant pour l'aménageur la maîtrise du projet.

Il convient de noter que l'ADEME réalisera les travaux de sécurisation strictement nécessaires (évacuation et élimination de produits et déchets les plus dangereux présents sur le site, mise en place d'une clôture pour limiter les intrusions, surveillance des eaux souterraines, etc.). Ainsi l'ADEME ne réalise pas

de travaux de dépollution totale ou de déconstruction d'ouvrages ou de bâtiments. Sous certaines conditions, lorsqu'une intervention de l'ADEME est légitime, l'aménageur et l'ADEME peuvent établir une convention pour que l'aménageur réalise ces travaux de mise en sécurité via un financement de l'ADEME.

L'aménageur arbitrera sa décision en fonction du coût de l'élimination des déchets et de sécurisation du site et du délai prévisible de l'intervention de l'ADEME. Ce délai est fonction des urgences sur d'autres sites et du nombre de sites à mettre en sécurité à une date donnée. La procédure d'intervention de l'ADEME nécessite, sauf urgence impérieuse, des délais plus importants que ceux d'un acteur privé.

D'autres critères peuvent rentrer en jeu, comme le délai dans lequel les ouvrages ou bâtiments engendrant des risques vont être déconstruits par l'aménageur pour la réalisation de son projet. La présence éventuelle d'amiante dans ces bâtiments peut également retarder le projet.

Deux choix s'offrent donc :

- intervention ADEME (choix C.1.1)
- prise en charge de la mise en sécurité et/ou de l'évacuation des déchets par l'aménageur (choix C.1.2)

POUR EN
SAVOIR PLUS

Les interventions ADEME pour mise en sécurité sur fonds publics sont régies par la circulaire du 26 mai 2011 relative à la cessation d'activité d'une installation classée – chaîne de responsabilités – défaillance des responsables (NOR : DEVP1022286C)

L'aménageur peut choisir de se porter tiers demandeur sur un site ICPE orphelin de responsable.

Il existe quelques cas complexes où l'aménageur a un réel intérêt à faire ce choix.

Prenons l'exemple d'un projet d'aménagement sur des parcelles pour lesquelles les anciens exploitants ICPE ont disparu (parcelles « orphelines »). Ces parcelles sont libres de responsabilité au titre ICPE, l'aménageur maîtrise les délais.

Il souhaite étendre son projet à une parcelle voisine, sur laquelle l'exploitant ICPE existe toujours, et qui n'a pas encore été réhabilitée. Le plus simple sur cette parcelle à exploitant ICPE vivant est de se porter tiers demandeur, pour maîtriser le timing du projet (comme dans le cas A.3). Cela n'implique pas encore de se porter tiers demandeur sur les parcelles ICPE orphelines pour le cas général.

Mais imaginons que, de surcroît, l'aménageur installe sur les parcelles orphelines une installation de traitement des terres polluées excavées sur l'ensemble du site.

L'application stricte du code de l'environnement aux terres excavées sortant de l'emprise du site ICPE à « exploitant vivant » implique que l'installation de traitement de ces terres, devenues des déchets, soit classée au titre de la réglementation des ICPE. Une demande d'autorisation d'exploiter au titre ICPE est requise, au minimum pour une durée de 6 mois.

Si l'aménageur souhaite éviter cette formalité, il peut choisir de se porter tiers demandeur sur l'ensemble des parcelles. Les terres excavées au sein de cette zone d'aménagement ne seront alors plus considérées comme des déchets. Les installations de traitement ne nécessiteront pas de demande d'autorisation au titre ICPE, et leur encadrement réglementaire (dont gestion des nuisances et des impacts éventuels) se fera par l'arrêté préfectoral pris au titre du dispositif tiers demandeur.

L'aménageur a donc le choix :

- de se porter tiers demandeur ([aller à la fiche A.3](#))
- de renoncer ([retour en arrière vers la fiche C](#))

POUR EN
SAVOIR PLUS

- [Note du 25 avril 2017](#) du ministère de la Transition écologique et solidaire, direction générale de la prévention des risques : Modalités d'application de la nomenclature des installations classées pour le secteur de la gestion des déchets.

C.1 Intervention de l'ADEME pour la mise en sécurité.

L'aménageur intègre dans son projet le timing de l'intervention ADEME pour l'évacuation des déchets et la mise en sécurité. Le préfet doit au préalable prendre deux arrêtés envers l'ADEME : un arrêté de travaux d'office en lieu et place de l'exploitant défaillant et un arrêté pour occupation temporaire d'une propriété privée. Une fois la mise en sécurité et l'évacuation des déchets effectuées, l'aménageur pourra engager la phase de réhabilitation.

Après mise en sécurité et évacuation des déchets, deux cas de figures peuvent se présenter :

- Soit le site est à l'intérieur d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) ([aller à la fiche C.1.1.1](#))
- Soit le site n'est pas concerné par un SIS ([aller à la fiche C.1.1.2](#))

POUR EN SAVOIR PLUS

Les interventions ADEME pour mise en sécurité sur fonds publics sont régies par la circulaire du 26 mai 2011 relative à la cessation d'activité d'une installation classée – chaîne de responsabilités – défaillance des responsables (NOR : DEVP1022286C)

L'aménageur réalise la mise en sécurité du site :

- s'il n'y a pas de menace grave pour la santé et l'environnement légitimant une intervention de l'ADEME ;
- s'il souhaite, pour des raisons de délai et de maîtrise du timing de son projet, assumer lui-même l'élimination des déchets et la mise en sécurité du site. À noter que dans le cas où une intervention de l'ADEME serait légitime, un financement des travaux de mise en sécurité par l'ADEME est possible et nécessitera l'établissement d'une convention entre l'aménageur et l'ADEME.

Après mise en sécurité et évacuation des déchets, deux cas de figures peuvent se présenter :

- Soit le site est à l'intérieur d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) ([aller à la fiche C.1.1.1](#))
- Soit le site n'est pas concerné par un SIS ([aller à la fiche C.1.1.2](#))

Les secteurs d'information sur les sols incluent des terrains où une pollution avérée subsiste. Sur ces terrains, il est nécessaire, pour toute demande de permis d'aménager ou de construire, de joindre une attestation qui justifie la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet. L'attestation est établie par un bureau d'étude certifié ou équivalent dans le cadre de l'arrêté du 19 décembre 2018. À ce jour, seul le Laboratoire National de Métrologie et d'Essais délivre cette certification et fournit la liste des prestataires certifiés.

Comment savoir si un site est en SIS ?

Les secteurs d'information sur les sols sont publiés par différents moyens :

- Une liste et une carte nationale des SIS sont disponibles sur <http://www.georisques.gouv.fr/>
- Les SIS sont annexés au plan local d'urbanisme ou équivalent.

L'aménageur est ensuite responsable de l'exécution de la dépollution et des mesures constructives (vide sanitaire, enrobés) sur lesquelles se base l'attestation du bureau d'étude certifié ou équivalent.

À ce stade deux évolutions sont possibles

- soit une pollution inconnue avec impact hors site est découverte ([aller à la fiche C.1.1.1.1](#))
- soit aucune pollution nouvelle n'est découverte ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1](#))

- Arrêté du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L 556-1 et L 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R 556-3 du code de l'environnement (NOR: TREP1828925A)- norme NF X 31-620, prestation ATTES
- Article L 556-2, R 556-2 et 3 du code de l'environnement (attestation relative aux SIS).
- Articles R 125-41 à R 125-48 du code de l'environnement (critères de mise en SIS et procédure de mise en place).
- Article R 431-16 o) et R 442-8-1 du code de l'urbanisme (attestation à joindre à la demande de permis de construire ou d'aménager sur un SIS).
- Certification des bureaux d'étude et équivalence :
[Page Sites et sols pollués du ministère de la Transition écologique et solidaire](#)

L'aménageur n'est pas obligé de fournir une attestation par un bureau d'étude certifié ou équivalent. Il est seul responsable de l'absence de risques sanitaires engendrés par son projet, compte tenu de l'éventuelle pollution résiduelle du sol. Un diagnostic de pollution reste éventuellement à faire, si ce diagnostic n'a pas été effectué par l'industriel. À noter que dans le cadre de son projet, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale et donc à l'établissement d'une étude d'impact.

À ce stade deux évolutions sont possibles

- soit une pollution inconnue avec impact hors site est découverte ([aller à la fiche C.1.1.1.1](#))
- soit aucune pollution nouvelle n'est découverte ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1](#))

POUR EN
SAVOIR PLUS

- Articles L 556-1 et suivants du code de l'environnement

Une pollution est découverte, soit à l'occasion du diagnostic, soit en phase de travaux de terrassements. Le coût de dépollution est jugé important par l'aménageur.

Si cette pollution a un impact hors site, susceptible d'entraîner des risques sanitaires pour les voisins et que la réduction de ces impacts passe par le retrait de la source de pollution sur site (par exemple des hydrocarbures flottant sur la nappe d'eau souterraine), il est alors possible de mutualiser certains coûts de dépollution entre l'aménageur et l'ADEME, dans le cas où une intervention de l'ADEME serait légitime, sous réserve de l'accord du ministère chargé de l'environnement. La priorité de l'ADEME reste cependant la mise en sécurité, et ne visera pas la dépollution totale du site, mais seulement les travaux nécessaires à la suppression des impacts hors site.

La participation de l'ADEME réintroduit de nouveaux acteurs, ce qui peut remettre en cause les échéances du projet.

L'aménageur peut donc choisir :

- de mutualiser les coûts de dépollution avec l'ADEME, si une telle intervention de l'ADEME est légitime ([aller à la fiche C.1.1.1.1.2](#))
- d'assumer seul les coûts de dépollution ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1](#))
- d'arrêter le projet

L'aménageur assume seul les coûts de la dépollution.

Le titulaire du permis de construire ou d'aménager est responsable, vis-à-vis des usagers futurs, de la salubrité des lieux aménagés ou construits. Il n'est pas responsable des risques sanitaires engendrés par une pollution qui serait déjà sortie du site (il n'est pas le « pollueur-payeur »). Toutefois, il peut être regardé comme civilement responsable de l'impact de la pollution en tant que propriétaire du terrain, ou « gardien de la chose », si la pollution continue de s'échapper du sous-sol de ce terrain. Cela peut être le cas pour une pollution en solution dans l'eau souterraine par exemple.

Ces responsabilités vis-à-vis de la santé des usagers futurs et des voisins sont transférées lors du transfert de la propriété, mais impliquent une information de l'acheteur. Le code de l'environnement impose en effet au vendeur d'informer l'acheteur des inconvénients engendrés sur le terrain par l'exploitation d'une ICPE soumise à autorisation ou enregistrement.

L'aménageur qui a découvert une pollution au droit de son projet doit donc l'assumer et réaliser la dépollution qui permette d'éviter des risques sanitaires. Il peut s'inspirer de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017.

Une fois la dépollution effectuée, l'aménageur peut réaliser son projet ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1.1](#))

POUR EN SAVOIR PLUS

- Article 1242 du code civil, sur la responsabilité des dommages en tant que gardien de la chose
- Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués - Mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007 (NOR: DEVP1708766N).
- Article L 514-20 sur les obligations du vendeur d'un terrain ayant accueilli une ICPE (A) ou (E).

C.1

.1.1

.1.2

Intervention de l'ADEME car il existe des risques hors site.

Lorsqu'elle est légitime, une intervention de mise en sécurité réalisée par l'ADEME vise uniquement à supprimer ou empêcher les impacts sanitaires hors site sur les tiers (voisins). Dans certains cas, cette mise en sécurité peut intégrer une dépollution (par exemple suppression d'une source située sur site mais qui alimente un panache de pollution hors site).

L'ADEME assure en général la maîtrise d'ouvrage de ce chantier, indépendant de celui de l'aménageur. Si l'aménageur souhaite mener lui-même les travaux et conserver la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de l'opération, une convention avec l'ADEME, qui serait intervenue en absence d'aménageur, peut être établie pour partager certains coûts avec l'ADEME.

Une fois cette mise en sécurité effectuée, le projet de l'aménageur se poursuit ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1.1](#))

POUR EN SAVOIR PLUS

Les interventions ADEME pour mise en sécurité sur fonds publics sont régies par la circulaire du 26 mai 2011 relative à la cessation d'activité d'une installation classée – chaîne de responsabilités – défaillance des responsables (NOR : DEVP1022286C)

L'aménageur réalise son projet.

Une fois la question de la dépollution réglée ou en l'absence de pollution, l'aménageur réalise son projet. Étant donné qu'il n'existe pas d'obligation de déconstruction des bâtiments industriels par la société ayant exploité une ICPE, et selon les choix de réutilisation de ces bâtiments, des déconstructions sont préalablement à faire.

L'aménageur doit se préoccuper de la question de l'amiante dans les bâtiments et des conditions dans lesquels cet amiante doit être géré. Selon les bâtiments, il peut être soumis à diagnostic avant démolition.

Il convient d'indiquer au préfet de département d'éventuelles pollutions résiduelles à l'issue des travaux, et qui nécessiteraient, en cas de nouveau projet sur le site, de revoir les calculs de risque sanitaire.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Décret n° 2011-610 du 31 mai 2011 relatif au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments (NOR: DEVL1032789D).

- Article R 4412-94 du code du travail relatif aux risques d'exposition à l'amiante.



Site sans ICPE actuel ni historique

D

L'aménageur est seul responsable de la réhabilitation du site. Il est toutefois possible que le site puisse être pollué du fait d'une ancienne activité industrielle ou du fait d'autres événements (accidents de transport, brûlage de déchets, par exemple). Une levée de doute peut être commandée par l'aménageur auprès d'un bureau d'étude compétent.

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- soit la pollution est avérée et le site a été placé en SIS ([aller à la fiche D.1](#))
- soit aucune pollution n'est connue ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1.1](#))

Comment savoir si un site est en SIS ?

Les secteurs d'information sur les sols sont publiés par différents moyens

- Une liste et une carte nationale des SIS sont disponibles sur <http://www.georisques.gouv.fr/>
- Les SIS sont annexés au plan local d'urbanisme ou équivalent.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Norme NF X 31-620, prestation LEVE
- Certification des prestataires dans le domaine des sites et sols pollués. Guide du donneur d'ordre. Ministère de l'Écologie du Développement Durable et de l'Énergie. 2012.

D.1 Le site est en SIS

Les secteurs d'information sur les sols incluent des terrains où une pollution avérée subsiste. Sur ces terrains, il est nécessaire pour toute demande de permis d'aménager ou de construire de joindre une attestation, qui justifie la réalisation d'une étude de sols et de sa prise en compte dans la conception du projet. L'attestation est établie par un bureau d'étude certifié ou équivalent dans le cadre de l'arrêté du 19 décembre 2018.

L'aménageur est ensuite responsable de l'exécution de la dépollution et des mesures constructives (vide sanitaire, enrobés) sur lesquelles se base l'attestation du bureau d'étude ([aller à la fiche C.1.1.1.1.1.1](#))

POUR EN
SAVOIR PLUS

- Arrêté du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L 556-1 et L 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R 556-3 du code de l'environnement (NOR: TREP1828925A)- norme NF X 31-620, prestation ATTES
- Article L 556-2, R 556-2 et 3 du code de l'environnement (attestation relative aux SIS).
- Articles R 125-41 à R125-48 du code de l'environnement (critères de mise en SIS et procédure de mise en place).
- Article R 431-16 o) et R 442-8-1 du code de l'urbanisme (attestation à joindre à la demande de permis de construire ou d'aménager sur un SIS).
- Certification des bureaux d'étude et équivalence : [Page Sites et sols pollués du ministère de la Transition écologique et solidaire](#)
- [Liste des prestataires certifiés par le LNE](#)

Directrice de la publication : Françoise Noars

Conception : service prévention des risques
industriels climat air énergie

Réalisation : Kibblind Agence

Date : Septembre 2019

Imprimé en 100 exemplaires

Ce document est téléchargeable :

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Auvergne-Rhône-Alpes

5, place Jules Ferry 69006 LYON

Adresse postale : 69453 LYON cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

