



**CABINET
DE CASTELNAU**
avocats associés

**Le cabinet d'avocats dédié
à la gestion publique locale**

Conseiller – Assister – Défendre

3, place Saint-Michel 75005 Paris
Tél : 01 44 54 23 23 Fax : 01 40 29 90 38 ou 01 42 77 15 53
E-mail : info@castelnau.tm.fr

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



Il n'existe, en dehors de la procédure de cessation d'activité issue de la législation des installations classées, aucun cadre juridique au réaménagement d'un site pollué.

Cette absence de cadre juridique, sans forcément « paralyser » les opérations de réaménagement, n'en stimule par contre aucunement la multiplication.

La pollution d'un site est ainsi uniquement vécue comme une possible contrainte supplémentaire à une opération d'aménagement décidée pour des raisons totalement indépendantes d'un contexte ou non de pollution.

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



Or il nous faut trouver au plus vite un cadre juridique efficace pour l'ensemble de nos opérations d'aménagement qu'il y ait cessation d'activité ou non qui devrait pouvoir intégrer l'idée d'une mutualisation ou responsabilité solidaire de l'état de nos sols.

1^{ère} partie : Le réaménagement des sites pollués dans le cadre d'une cessation d'activité : une problématique qui n'est qu'imparfaitement résolue.

2^{ème} partie : Le réaménagement des sites pollués en dehors d'une cessation d'activité : une problématique qui n'est pas du tout appréhendée.

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



1ère partie : Le réaménagement des sites pollués dans le cadre d'une cessation d'activité : une problématique qui n'est qu'imparfaitement résolue.

La désignation du titulaire de la remise en état obéit à un critère trop exclusif

L'obligation de remise en état pèse exclusivement sur l'ancien exploitant ou, si celui-ci a disparu, sur son ayant-droit.

Si cette jurisprudence du Conseil d'Etat a le mérite de la clarté et celui de protéger le propriétaire « innocent » du site, son application extrêmement stricte par cette même juridiction, aboutit, dans les cas où le propriétaire n'était pas, dans les faits si ce n'est en droit, totalement « étranger » à l'exploitation ou qui avait très directement profité de celle-ci, à des situations qui semblent inéquitables, au regard des coûts qui vont devoir peser possiblement sur la collectivité.

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



1ère partie : Le réaménagement des sites pollués dans le cadre d'une cessation d'activité : une problématique qui n'est qu'imparfaitement résolue.

Conventionnellement, la jurisprudence ne permet pas une répartition de l'obligation de remise en état entre l'aménageur et l'ancien exploitant.

Non seulement il y aurait lieu de rendre ce cadre moins restrictif mais il faudrait imaginer un mécanisme, qui à l'image de celui qui prévaut pour la détermination de l'usage futur du site, organiserait la prise en charge des travaux de dépollution.

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



2ème partie : Le réaménagement des sites pollués en dehors d'une cessation d'activité : une problématique qui n'est pas du tout appréhendée.

En l'absence de cessation d'activité, il n'existe aucun encadrement juridique de la dépollution du site.

C'est le propriétaire qui d'une façon ou d'une autre va assumer, soit au travers de la perte de la valeur de son bien s'il n'est pas aménageur, soit au travers des coûts de dépollution s'il est aménageur, les coûts de la pollution.

Ainsi à l'heure actuelle, le seul cadre possible pour cette répartition des charges de la dépollution est le transfert de propriété, soit l'acte de vente.

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



2ème partie : Le réaménagement des sites pollués en dehors d'une cessation d'activité : une problématique qui n'est pas du tout appréhendée

La vente comme lieu idéal de l'information de la chose vendue et de la création des servitudes

Une efficacité de l'article L. 514-20 du code de l'environnement qui va prendre une nouvelle dimension avec le nouvel article L. 125-7 du même code.

La vente comme lieu de mémoire : le développement des restrictions d'usage.

Une pratique largement encouragée par les préfetures.

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



2ème partie : Le réaménagement des sites pollués en dehors d'une cessation d'activité : une problématique qui n'est pas du tout appréhendée

Mais la vente est un lieu imparfait pour servir de cadre à des accords sur la prise en charge de la pollution et son financement

La vente est avant tout un accord sur la chose et le prix et en toute logique, les frais de dépollution viennent s'imputer sur le prix de vente.

C'est au demeurant la solution qui a été trouvée pour les terrains militaires appartenant à l'Etat dans la loi du 29 juillet 2009 et qui figure à l'article L. 3211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le sort des sites pollués dans les requalifications urbaines



2ème partie : Le réaménagement des sites pollués en dehors d' une cessation d' activité : une problématique qui n' est pas du tout appréhendée

Mais la vente est un lieu imparfait pour servir de cadre à des accords sur la prise en charge de la dépollution et de son financement

Ce cadre apparaît ainsi restrictif non seulement sur le nombre et la qualité potentielle des personnes intervenantes à l' acte mais aussi sur les difficultés qu' il pourra y avoir à intégrer les différentes aides qui vont se mettre en place pour encourager à la requalification des sols pollués.

Dans ces conditions, il est nécessaire de trouver un cadre, conventionnel ou non, indépendant de la vente mais qui pourrait lui être liée, pour une fixation mutualisée des participations à la dépollution et donc de la valeur réelle du foncier.