

# Les enjeux de la conservation de la mémoire et des restrictions d'usages sur les sites et sols pollués

Intersol

Mars 2025

Carine LE ROY-GLEIZES, Avocate associée – UGGC Avocats

Alice MESSIN-ROIZARD, Avocate collaboratrice – UGGC Avocats



# SOMMAIRE

Introduction

I – Pourquoi conserver la mémoire et/ou restreindre l'usage ?

II – Comment conserver la mémoire et/ou restreindre l'usage ?

En synthèse, des outils complémentaires



# Introduction

## Les risques sanitaires et environnementaux liés à la pollution des sols, enjeu majeur des réhabilitations

- Principe de gestion des risques en fonction de l'usage des terrains
  - **Moment clé de la cessation d'activité** : réhabilitation pour un usage donné => pollution résiduelle
- Importance de connaître l'état de pollution des sols pour anticiper un changement d'usage futur
- Gestion des cas où la réhabilitation n'est pas assurée (liquidation judiciaire...)
- Contexte de modification de la procédure avec le décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 (**décret LIV**)

## Des guides ministériels concernant la gestion des sites et sols pollués

- Restrictions d'usage comme **partie intégrante de la stratégie de gestion** des SSP (c. env., méthodologie 2017)
- **Guide spécifique** sur la mise en œuvre des restrictions d'usage applicables aux SSP (2011) dont la mise à jour est en cours



**I – Pourquoi conserver la  
mémoire et/ou restreindre  
l'usage ?**

# I - Pourquoi conserver la mémoire et/ou restreindre l'usage ?

## Des objectifs communs

- 1 **Connaître** l'état de pollution d'un site et sa localisation : pollution résiduelle, sources de pollution concentrée
- 2 **Prévenir** d'éventuelles expositions en cas de changement d'usage futur
- 3 **Transmettre** l'information aux différents acteurs : propriétaires, maîtres d'ouvrage, collectivités
- 4 **Sécuriser et encadrer** les projets d'aménagement et de construction : assurer la compatibilité du sol et du projet





## **II – Comment conserver la mémoire et/ou restreindre l’usage ?**

## II - Comment conserver la mémoire et/ou restreindre l'usage ?

### Des outils spécifiques

#### Conservation de la mémoire

- **CASIAS** : carte des anciens sites industriels et activités de services
- **EX-BASOL** : information de l'administration sur une pollution suspectée ou avérée
- **SIS** : secteur d'information sur les sols

#### Restriction d'usage

- **RUCPE** : restriction d'usage conventionnelle au profit de l'Etat
- **RUP** : restriction d'usage entre partie
- **SUP** : servitude d'utilité publique



## II - Comment conserver la mémoire et/ou restreindre l'usage ?

### Le SIS (art. L.125-6 c.env.)

**Objectif du SIS** : indiquer qu'un terrain est connu pour être pollué

**Zones exclues** :

- terrains d'emprise des ICPE et INB en exploitation
  - **Exception décret LIV (depuis le 8 juillet 2024)** : SIS conservé sur un site ICPE nouvellement exploité - sauf si le site, après travaux d'aménagement, est compatible avec les usages résidentiels ou d'accueil de populations sensibles
  - Sauf si l'exploitant ICPE a disparu ou est insolvable
- **décret LIV** : ne sont plus exclus les terrains où les dispositions adaptées ont déjà été prises (ex : servitudes)

**Pollutions exclues** :

- eaux souterraines

### La SUP (art. L.515-8 et L.515-12 c.env.)

**Objectif de la SUP** : conserver la mémoire + restreindre ou limiter l'usage

**Zones incluses** :

- terrains pollués
- emprise des sites de stockage de déchets ou dans la bande 200m autour de la zone d'exploitation
- emprise d'anciennes carrières ou autour de ces sites

**Pollutions incluses** :

- peut porter sur une pollution des eaux souterraines, sur site ou hors site

## II - Comment conserver la mémoire et/ou restreindre l'usage ?

### Le SIS (art. L.125-6 c.env.)

#### Conséquence pour l'exploitant ICPE :

##### Proposition au préfet d'un projet de SIS

- A la fin de la cessation d'activité (avec l'ATTES-TRAVAUX)
  - Si incompatibilité du site avec usages résidentiel et d'accueil de populations sensibles après mise en œuvre des mesures de gestion
- Même obligation pour le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage (à la fin du changement d'usage)

#### Conséquence pour le porteur de projet en SIS :

##### Réalisation d'une étude de sols et de mesures de gestion

- Avec ou sans changement d'usage
- Attestation par un BE certifié en SSP (ATTES ALUR)

**Pas d'indemnisation**

### La SUP (art. L.515-8 et L.515-12 c.env.)

#### Conséquence pour l'utilisation du terrain :

##### Des restrictions ou interdictions

- Limitation ou interdiction de certains usages (sol, sous-sol, eaux souterraines), du droit d'implanter des constructions ou d'aménager les terrains
- Subordination des usages à des prescriptions techniques
- Accès pour permettre la surveillance du site (ex : piézomètres)

#### Conséquence pour le propriétaire :

##### Une indemnisation possible par l'exploitant

- Préjudice démontré
- Délai de 3 ans



## II - Comment conserver la mémoire et/ou restreindre l'usage ?

### Le SIS (art. L.125-6 c.env.)

#### L'information disponible :

##### Dans la fiche SIS

- Activités antérieures exercées
- Sources et nature de pollution
- Le cas échéant : travaux de réhabilitation mis en œuvre, usages compatibles, obligations et précautions à prendre

##### Dans les documents d'urbanisme

- Inscription d'un SIS à l'échelle cadastrale
- Annexé au PLU (opposable)

##### Dans les actes de vente ou de location

- Information de l'acquéreur ou du locataire par le bailleur

##### Sur Géorisques

### La SUP (art. L.515-8 et L.515-12 c.env.)

#### L'information disponible :

##### Dans l'acte instituant les servitudes

##### Via la notification par le préfet

- Aux maires (annexion au PLU pour opposabilité)
- A l'exploitant, au(x) propriétaire(s) (pour opposabilité)

##### Via la publicité foncière

- Par le notaire, aux frais de l'exploitant

##### Dans les actes de vente ou de location

##### Sur Géorisques, Géoportail de l'urbanisme



En synthèse : des outils  
complémentaires

# En synthèse, des outils complémentaires

## Le SIS (art. L.125-6 c.env.)

**Objectif** : conserver la mémoire

**Conséquence principale** : réaliser une étude de sol et des mesures de gestion

**Milieux concernés** : sol, sous-sol

**Echelle** : parcelle cadastrale

**Indemnisation** : non

**Information des tiers** : contrats de vente et baux, annexe au PLU, Géorisques

## La SUP (art. L.515-8 et L.515-12 c.env.)

**Objectif** : conserver la mémoire + restreindre l'usage

**Conséquence principale** : restriction ou limitation d'usage, prescription particulière, permettre la surveillance

**Milieux concernés** : sol, sous-sol, eaux souterraines

**Echelle** : parcelle cadastrale ou partie de parcelle

**Indemnisation** : oui

**Information des tiers** : publicité foncière, annexe au PLU, Géorisques, Géoportail de l'urbanisme



## En synthèse, des outils complémentaires

---

- **Les SIS sont créés par le préfet, après avis des maires ou présidents d'EPCI concernés**
  - **Mais nouveauté décret LIV (depuis le 8 juillet 2024) :** l'information concernant la pollution des sols devient aussi alimentée par l'exploitant ICPE ou le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage => **propositions de SIS sur la base de données objectives**
- **En pratique, on se dirige vers davantage de SIS**
  - Le recours aux SUP reste utile et pertinent malgré l'institution d'un SIS pour les pollutions générant les risques les plus importants et si les nappes phréatiques sont impactées



**Merci pour votre attention**



Carine LE ROY-GLEIZES, Avocate associée – UGGC Avocats  
[c.leroy@uggc.com](mailto:c.leroy@uggc.com)

Alice MESSIN-ROIZARD, Avocate collaboratrice – UGGC Avocats  
[a.messin-roizard@uggc.com](mailto:a.messin-roizard@uggc.com)