



Formation Le CERF Rhône Alpes

Acquisition d'un site industriel 9 octobre 2015

Apports de la loi ALUR

Maître Patricia SAVIN
Avocate associée, Docteur en droit



DS Avocats
6 rue Duret
75116 Paris
<http://www.ds-avocats.com>

Présentation du Cabinet

Créé en 1972, DS réunit aujourd'hui près de 250 avocats d'affaires exerçant au sein d'un réseau de 12 bureaux

EUROPE		ASIE
<i>Paris Lyon Bordeaux Lille La Réunion Barcelone Bruxelles Milan Stuttgart</i>		<i>Pékin Shanghai Canton Hanoi Ho Chi Minh ville Singapour Indian desk Japan desk</i>
<i>Buenos Aires</i>		AMERIQUE <i>Québec Montréal</i>



Créé à Paris en 1972, DS réunit aujourd'hui près de 250 avocats d'affaires exerçant au sein d'un réseau de 18 bureaux.

« CHINE FRANCE LA PARTIE N'EST PAS JOUÉE »
[CLIQUEZ ICI POUR ACCÉDER AU SITE](#)

Français | English | Español | Italiano | Nederlands | 中文 | Deutsch

Mentions Légales

Les valeurs de DS

Rigueur – Imagination - Disponibilité



DS AVOCATS

Attention, à compter du 23 février 2015, la nc

NOS VALEURS | NOS ÉQUIPES | NOS ACTIVITÉS | NOS BUREAUX | NOTRE PRESSE

NOS VALEURS

Les valeurs de DS Avocats sont nées d'exigences professionnelles fondamentales :

RIGUEUR - IMAGINATION - DISPONIBILITÉ

Les atouts qui en résultent sont unanimement reconnus :

Des équipes qui partagent une même conception de leur métier...
Enrichies par la diversité de leurs origines, de leurs parcours et de leurs formations les équipes de DS Avocats sont imprégnées des valeurs fondatrices du cabinet.

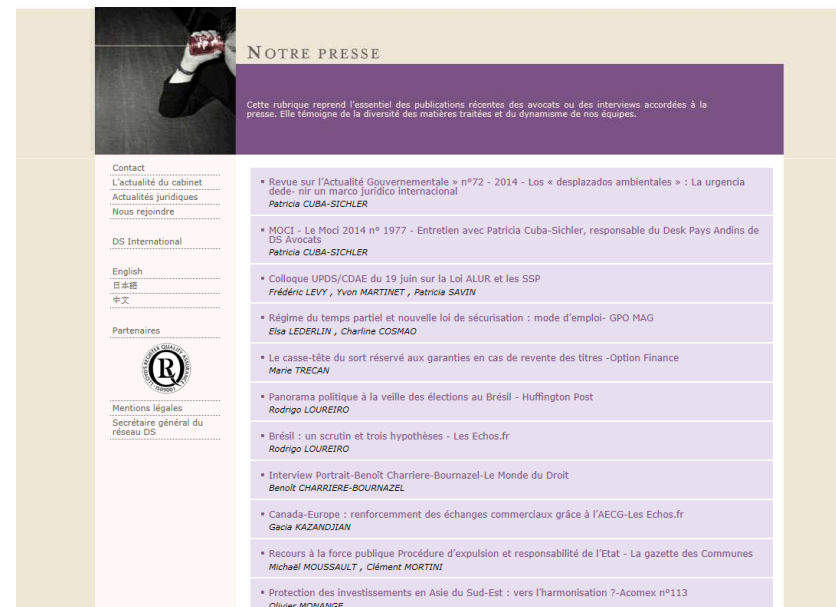
... et proposent une offre juridique de qualité et de proximité
L'avocat doit s'attacher à maintenir une relation de grande proximité avec ses clients même s'il exerce dans le cadre d'une entreprise du droit performante : DS Avocats s'est construit autour de cette conviction.

« Retour »

Mentions légales | Contact

Publications, conférences, prix

« Incontournable » en droit de l'environnement (Leaders Leagues 2015)



NOTRE PRESSE

Cette rubrique reprend l'essentiel des publications récentes des avocats ou des interviews accordées à la presse. Elle témoigne de la diversité des matières traitées et du dynamisme de nos équipes.

Contact

L'actualité du cabinet
Actualités juridiques
Nous rejoindre

DS International

English
日本語
中文

Partenaires

Mentions légales
Secrétaire général du réseau DS

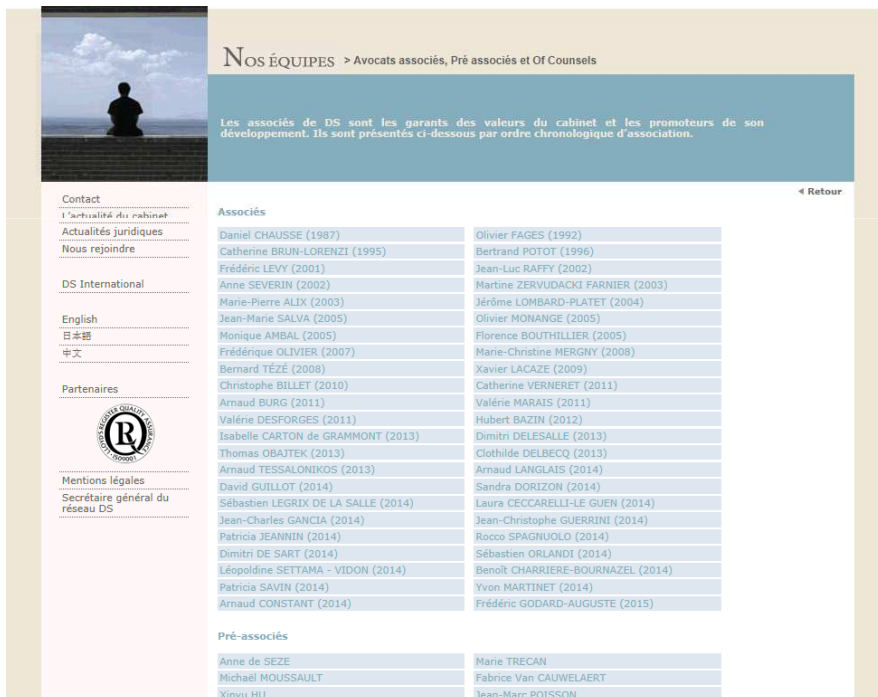
- Revue sur l'Actualité Gouvernementale » n°72 - 2014 - Los « desplazados ambientales » : La urgencia de definir un marco jurídico internacional
Patricia CUBA-SICHLER
- MOCI - Le Modi 2014 n° 1977 - Entretien avec Patricia Cuba-Sichler, responsable du Desk Pays Andins de DS Avocats
Patricia CUBA-SICHLER
- Colloque UPDS/CDAE du 19 juin sur la Loi ALUR et les SSP
Frédéric LEVY, Yvon MARTINET, Patricia SAVIN
- Régime du temps partiel et nouvelle loi de sécurisation : mode d'emploi- GPO MAG
Elsa LEDERLIN, Charline COSMAO
- Le casse-tête du sort réservé aux garanties en cas de revente des titres -Option Finance
Marie TRECAN
- Panorama politique à la veille des élections au Brésil - Huffington Post
Rodrigo LOUREIRO
- Brésil : un scrutin et trois hypothèses - Les Echos.fr
Rodrigo LOUREIRO
- Interview Portrait-Benoît Charrière-Bournazel-Le Monde du Droit
Benoît CHARRIERE-BOURNAZEL
- Canada-Europe : renforcement des échanges commerciaux grâce à l'AECG-Les Echos.fr
Gaëlle KAZANDJIAN
- Recours à la force publique Procédure d'expulsion et responsabilité de l'Etat - La gazette des Communes
Michaël MOUSSAULT, Clément MORTINI
- Protection des investissements en Asie du Sud-Est : vers l'harmonisation 7-Acomex n°113
Olivier MONANGE

L'équipe DS

Conseil - Contentieux

Activités

Départements spécialisés



NOS ÉQUIPES > Avocats associés, Pré associés et Of Counsels

Les associés de DS sont les garants des valeurs du cabinet et les promoteurs de son développement. Ils sont présentés ci-dessous par ordre chronologique d'association.

[Retour](#)

Associés

Daniel CHAUSSE (1987)	Olivier FAGES (1992)
Catherine BRUN-LORENZI (1995)	Bertrand POTOT (1996)
Frédéric LEVY (2001)	Jean-Luc RAFFY (2002)
Anne SEVERIN (2002)	Martine ZERVUDACKI FARNIER (2003)
Marie-Pierre ALIX (2003)	Jérôme LOMBARD-PLATET (2004)
Jean-Marie SALVA (2005)	Olivier MONANGE (2005)
Monique AMBAL (2005)	Florence BOUTHILLIER (2005)
Frédérique OLIVIER (2007)	Marie-Christine MERGNY (2008)
Bernard TÉZÉ (2008)	Xavier LACAZE (2009)
Christophe BILLET (2010)	Catherine VERNERET (2011)
Arnaud BURG (2011)	Valérie MARAIS (2011)
Valérie DESFORGES (2011)	Hubert BAZIN (2012)
Isabelle CARTON de GRAMMONT (2013)	Dimitri DELESALLE (2013)
Thomas OBAJTEK (2013)	Clothilde DELBECQ (2013)
Arnaud TESSALONIKOS (2013)	Arnaud LANGLAIS (2014)
David GUILLOT (2014)	Sandra DORIZON (2014)
Sébastien LEGRIX DE LA SALLE (2014)	Laura CECCARELLI-LE GJEN (2014)
Jean-Charles GANCIA (2014)	Jean-Christophe GUERRINI (2014)
Patricia JEANVIN (2014)	Rocco SPAGNUOLO (2014)
Dimitri DE SART (2014)	Sébastien ORLANDI (2014)
Léopoldine SETTAMA - VIDON (2014)	Benoît CHARRIERE-BOURNAZEL (2014)
Patricia SAVIN (2014)	Yvon MARTINET (2014)
Arnaud CONSTANT (2014)	Frédéric GODARD-AUGUSTE (2015)

Pré-associés

Anne de SEZE	Marie TRECAN
Michael MOUSSAULT	Fabrice Van CAUWELAERT
Xinyu HU	Jean-Marc POISSON

4 POLES

IMMOBILIER

Droit Public - Immobilier - Environnement - Développement Durable

SOCIETES

Droit des Sociétés - Restructuring - Droit Fiscal - Droit Social

COMMERCE

Concurrence, Distribution, Consommation - Contrats et contentieux commerciaux - Droit de la propriété intellectuelle et de l'innovation - Droit de l'informatique et des données personnelles

INTERNATIONAL

Europe - Amériques - Asie

Cabinet pluridisciplinaire : une approche transversale des dossiers



DS AVOCATS
Bordeaux will be at 4, rue de la Porte Basse – 33 000 Bordeaux – France

NOS VALEURS | NOS ÉQUIPES | NOS ACTIVITÉS | NOS BUREAUX | NOTRE PRESSE

NOS ACTIVITÉS

Le savoir-faire de DS Avocats s'est construit autour de spécialités **juridiques** et de secteurs **économiques** qui forment autant de **domaines d'intervention**. Le cabinet est organisé en **départements spécialisés** qui interviennent aussi bien en matière de **conseil**, que de **contentieux**. DS Avocats met à la disposition de ses clients diverses **chaînes de compétences** au travers de spécialistes qui unissent leurs expertises au service du **caractère transversal** que peuvent nécessiter certaines activités.

◀ Retour

Contact
L'actualité du cabinet
Actualités juridiques
Nous rejoindre

DS International

English
日本語
中文

Partenaires



Mentions légales
Secrétaire général du réseau DS

Nos départements :

- Droit public des affaires
- Droit immobilier
- Droit de l'environnement et développement durable
- Concurrence, Distribution et Consommation
- Contentieux et Contrats Commerciaux
- Droit de la propriété intellectuelle et de l'innovation
- Droit de l'informatique, du numérique et des données personnelles
- Droit des sociétés, des fusions-acquisitions et financement
- Restructuring
- Droit fiscal
- Droit social
- Pôle International

Nos chaînes de compétences :

- Mobilité Internationale
- Partenariats Publics Privés
- Droit Douanier & Réglementations du Commerce International

Mentions légales | Contact

Préambule

- **Préambule technique et juridique SSP**
- **Enjeux de la Loi ALUR, au regard des friches industrielles**
- **Focus général sur l'article 173 de la Loi ALUR**

I. Les SUP

II. Obligations et responsabilités des maîtres d'ouvrage

III. Obligations et responsabilités du tiers demandeur

IV. Obligations et responsabilités des collectivités locales

Conclusion

Préambule : technique SSP

- ❖ Pas de « dépollution »
- ❖ Recherche d'une acceptabilité d'un risque par rapport à un usage
- ❖ Source – cible – voie de transfert
- ❖ Outils techniques : plan de gestion, IEM (interprétation de l'état des milieux)

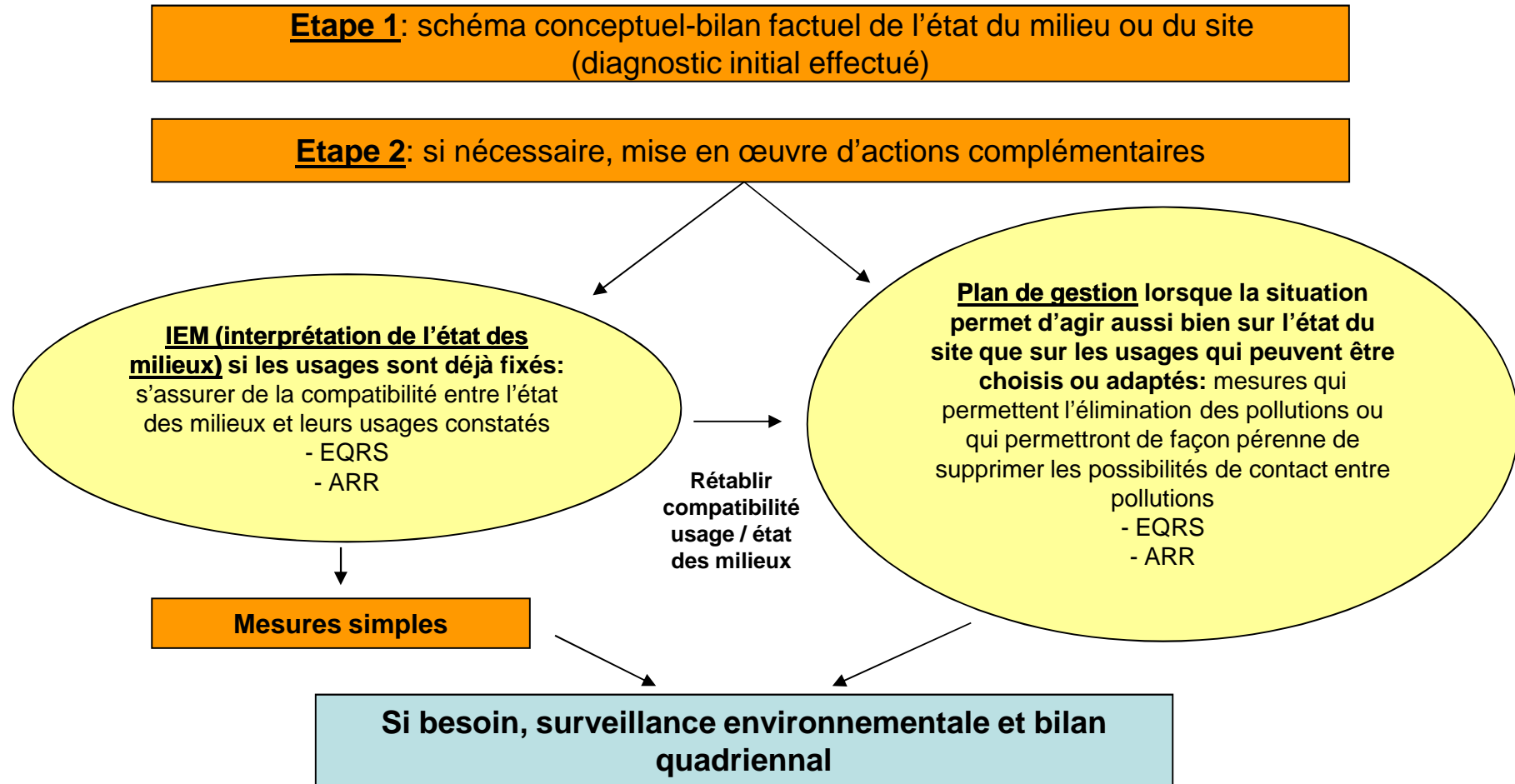
Préambule : technique SSP

- La « dépollution » d'un site : une opération technique (études, techniques employées,)
- Le choix des prestataires : acteurs locaux ou internationaux
- Organisation d'appel d'offres
- Choix méthodologiques : démarche SSP
- Difficultés : délais, estimation des coûts, coûts, imbrication des contraintes juridiques (cessation d'activité, cession de site), opérationnelles et techniques

Application politique de gestion des risques en fonction de l'usage des sites pollués (circulaire 8 février 2007)

- Application de la théorie du bilan coûts avantages
- Schéma conceptuel
- Interprétation de l'état des milieux
- Plan de gestion et analyse des risques résiduels

Préambule : technique SSP



Si terrain ICPE : application du droit des ICPE pour remise en état

- ❖ Obligations administratives de REE au titre du droit des ICPE
 - ❖ Responsable : dernier exploitant, tiers demandeur, maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage
- + accords contractuels complémentaires possibles

Si terrain pas ICPE : application du droit des déchets, SSP, Code civil...

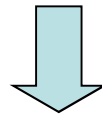
- ❖ Droit des déchets : producteur, détenteur
- ❖ Droit des Sites et sols pollués : producteur/détenteur, propriétaire
- ❖ Code civil : gardien du terrain

Remise en état des sites ICPE en fin d'exploitation

- Circulaire n° BPSPR/2005-305/TJ du 18/10/05 relative à la mise en œuvre des nouvelles dispositions introduites dans le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 concernant la cessation d'activité des installations classées
- Choix des usages à l'initiative de l'exploitant
- Incompatibilité appréciée au regard des documents d'urbanisme en vigueur à la date de la cessation d'activité
- Technique du bilan coûts - avantages

Cessation d'activité avant le 1^{er} octobre 2005

R.512-39-5



Usage futur du site comparable à la dernière période d'activité de l'installation.
+ ICPE D – Article L.512-12-1 (Confer loi de simplification du droit n°2009-576 du 12 mai 2009)

Cessation d'activité après le 1^{er} octobre 2005

et si pas prévu à l'AP

Décret d'application n°2010-368 du 13 avril 2010 : R.512-39-2 et R512-46-26



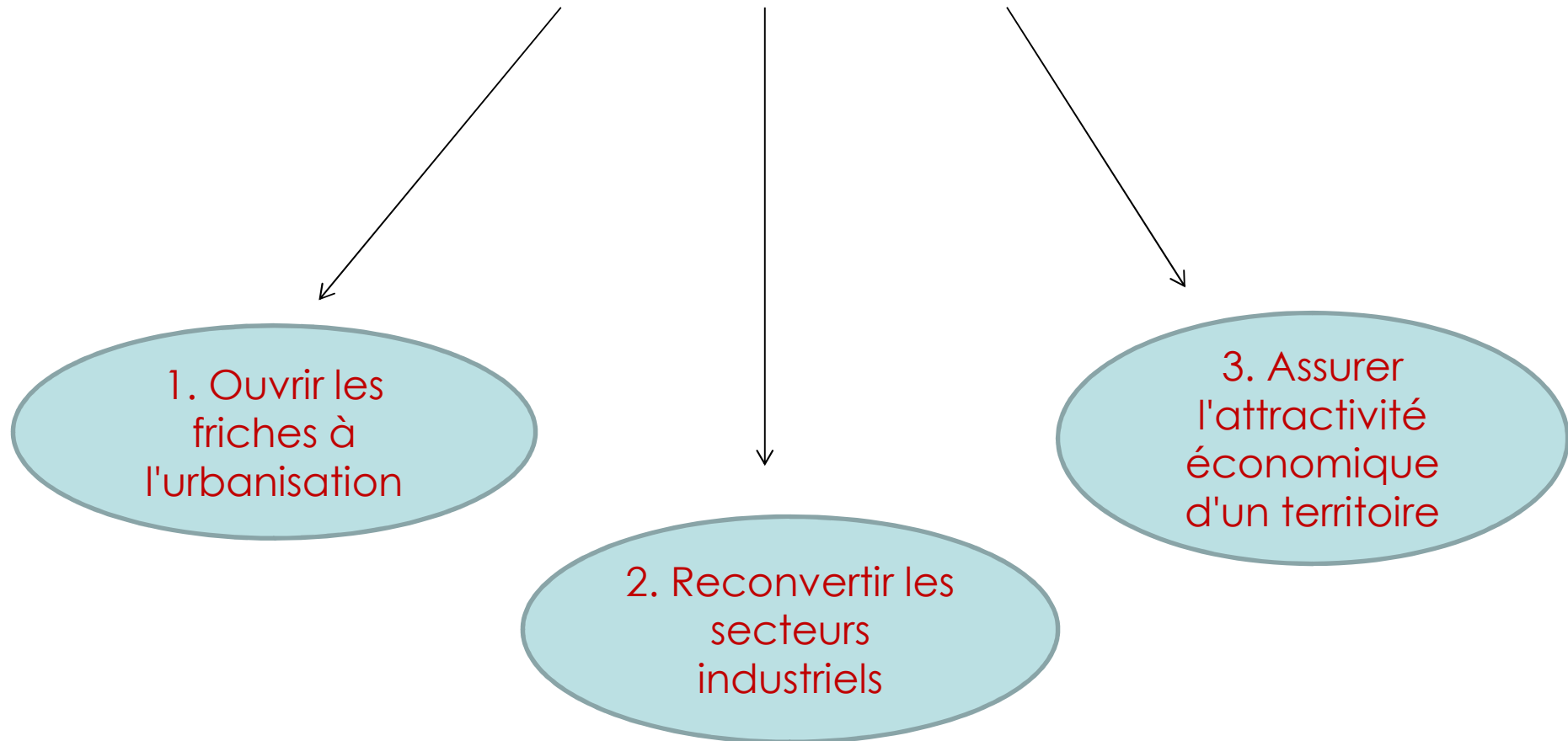
Exploitant transmet au maire, au propriétaire du terrain et au préfet, les plans du site, les études et les rapports sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le type d'usage futur du site

- A défaut d'accord, usage futur du site de l'installation comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation.
- Le maire peut transmettre un mémoire sur l'incompatibilité de l'usage futur de la zone.
- Le préfet fixe, le cas échéant, le ou les types d'usage à prendre en compte pour déterminer les mesures de remise en état.
- Depuis loi ALUR, nouvel article L 556-1 (C. Env.): responsabilité du maître d'ouvrage en cas de changement d'usage (respect protection santé, sécurité, salubrité publique, agriculture et environnement), mise en place de mesures de gestion.

- Absence de définition juridique de la notion de friche industrielle:
 - **Ensemble de terrains sur lesquels subsistent des installations industrielles ou des dépôts liés à des activités passées et laissés à l'abandon, et qui sont susceptibles de présenter des risques de pollution**

- Difficulté de définition juridique de la notion de pollution :
 - Directive 2000/60/CE du 23/10/2000 : « l'introduction directe ou indirecte, par suite de l'activité humaine, de substances ou de chaleur dans l'air, l'eau ou le sol, susceptibles de porter atteinte à la santé humaine ou à la qualité des écosystèmes aquatiques ou des écosystèmes terrestres dépendant directement des écosystèmes aquatiques, qui entraînent des détériorations aux biens matériels, une détérioration ou une entrave à l'agrément de l'environnement ou à d'autres utilisations légitimes de ce dernier »*

- Cadre juridique de référence non spécifique aux friches industrielles (codes de l'environnement, de l'urbanisme, de la santé publique, etc.)



1. Ouvrir les friches à l'urbanisation

Contexte
de
raréfaction
de la
ressource
foncière

Enjeu
environnemental,
économique et
social

Hors du champs
d'application de
la règle de
constructibilité
limitée

Préservation
des **espaces**
agricoles et
lutte contre
l'étalement
urbain

2. Reconvertir les secteurs industriels

Une estimation de **7500 hectares** de friches industrielles situées en zone urbaine

Equivalent à **6 milliards d'euros** en terme de valeur de terrain à bâtir

Phénomène induit par la **désindustrialisation**

Régions aux plus fortes densités de sites potentiellement pollué : **Île-de-France, Nord-Pas-de-Calais, Rhône-Alpes et Bouches-du-Rhône**

Source : « *reconversion de friches industrielles : un enjeu pour le logement* »
Anne-Céline Cambier, MRICS, RDI 2014, p. 369

3. Assurer l'attractivité économique d'un territoire

Pour l'entreprise
: reconversion
de site, image
et notoriété,
responsabilité,
développement
durable...

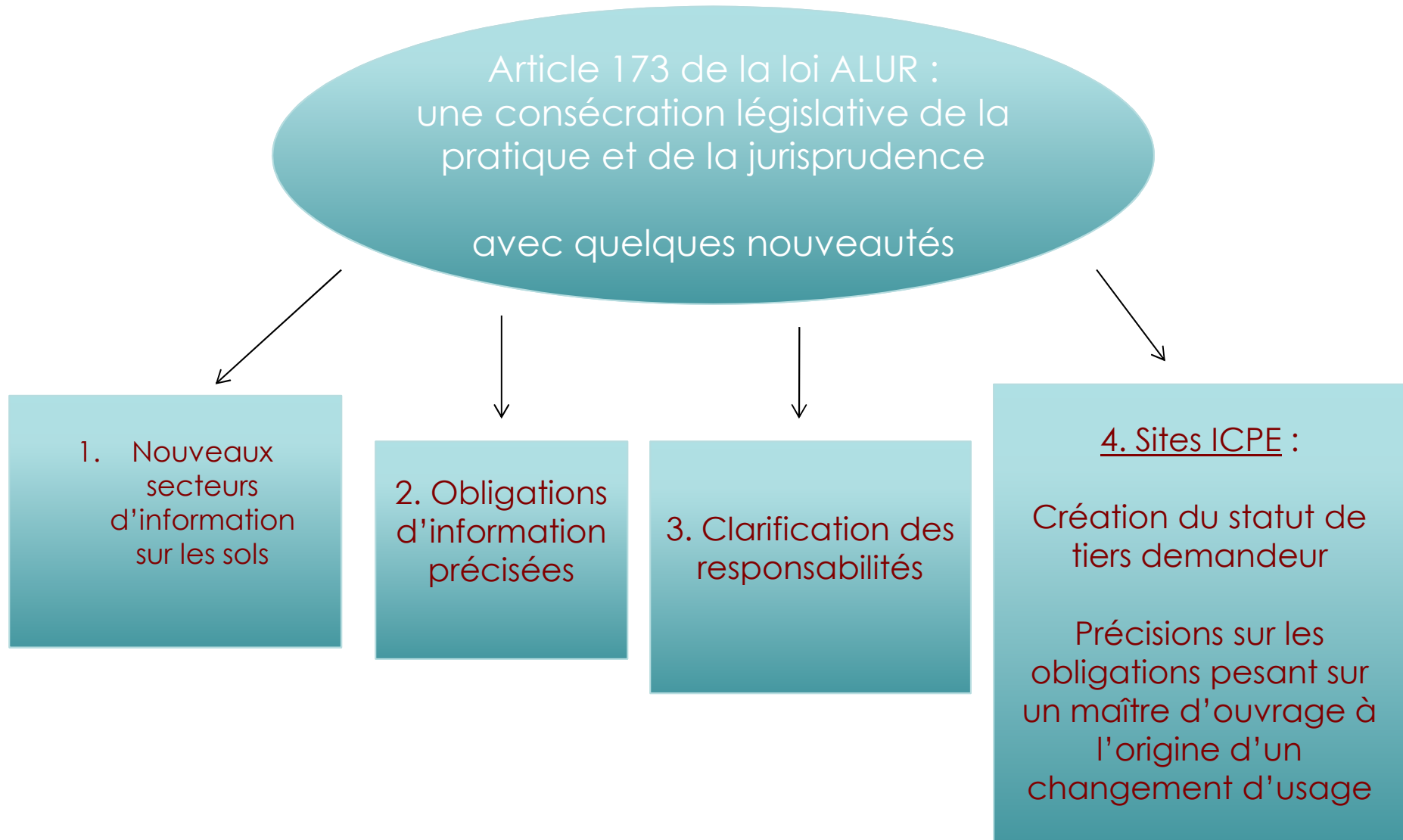
**Pour les
collectivités
publiques:**
réaménagement
des espaces,
maintien ou
redéploiement
d'activités
porteuses
d'emplois,
attractivité
locale,...

**Pour les
individus :**
enjeux en
terme de
santé
publique

**Pour la
« nation » :**
attractivité
du territoire

Renforcement de la prise en compte de la pollution des sols :

1. une **obligation légale de compatibilité des sols** incombant au maître d'ouvrage qui prend l'initiative de changer l'usage
2. une **instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme intégrant plus largement l'item pollution** (police de l'urbanisme)



1. Secteurs d'informations sur les sols

Une nouvelle référence réglementaire

(Art. L125-6 C. env.)

- SIS : informations Basol et IC (exclusion si SUP et ICPE)
 - indiqués sur des documents graphiques et annexés au PLU
- En complément aux SIS : élaboration d'une carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) :
 - Indication au certificat d'urbanisme de la situation ou non sur CASIAS

Une obligation d'information renforcée précisée pesant sur le bailleur et le vendeur d'un terrain situé en SIS

(Art. L125-7 C. env.)

- Information « par écrit »

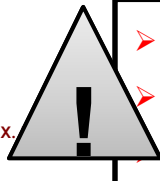
Une étude des sols obligatoire + attestation par un BE

pour tout projet de construction ou de lotissement situé en SIS

(Art. L556-2 C. env.)

- Attestation d'un BE certifié «*garantissant la réalisation (...) et prise en compte dans la conception*» à joindre à tout dossier de permis de construire ou d'aménager

- Attestation non requise pour les permis d'aménager un lotissement DUP



- Liens SIS, CASIAS, BASOL, BASIAS ? Quel calendrier ?
- Quel dédommagement pour les propriétaires en SIS ?
- Quelle responsabilité des bureaux d'études ?

2. Obligations d'information précisée

Sanctions du non-respect de
l'information ICPE
(Art. L514-20 C. env)

Et non respect de
l'information SIS
(art. L.125-7 C. env)

- Sanction si terrain « impropre à la destination précisée dans le contrat »
- Action à engager dans les deux ans de la découverte de la pollution

Information
environnementale
étendue au droit de
préemption
(Art. L213-2 C. urb.)

- La DIA est complétée des informations de l'article L514-20 C. env
- Possibilité de demander des documents complémentaires et/ou visite du bien → suspension délai de préemption

3. Clarification des responsabilités (Art. L556-3 I C. env.)

La police « sols pollués » (art. L556-3 Code Env.)

- En cas de pollution des sols ou de risque de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte → l'autorité titulaire du pouvoir de police met en demeure le « responsable » de réaliser les travaux nécessaires
- A défaut : exécution d'office aux frais du responsable et, le cas échéant, consignation des sommes nécessaires aux travaux entre les mains d'un comptable public
- Les travaux peuvent être confiés à un établissement public foncier ou à l'ADEME
- En cas de disparation ou d'insolvabilité du « responsable », et lorsque la mise en œuvre des mesures prévues par l'autorité de police n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'Etat peut demander à l'ADEME de réhabiliter le site, avec le concours financier éventuel des collectivités locales
- Les travaux et l'acquisition de l'immeuble concerné peuvent faire l'objet d'une DUP à la demande de l'Etat ; dans ce cas, la DUP est prononcée après consultation des collectivités intéressées et enquête publique (en cas d'avis défavorable d'une collectivité ou du commissaire enquêteur = la DUP est prononcée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'écologie et de l'urbanisme)

3. Clarification des responsabilités (Art. L556-3 II C. env.)

Si terrain ICPE

- Dernier exploitant ou
- Tiers demandeur (L.512-21) ou
- Maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage (L.556-1)

Si terrain non ICPE

- Producteur des déchets « qui a contribué à l'origine de la pollution » ou
- Détenteur des déchets « dont la faute y a contribué »

A titre subsidiaire

Propriétaire de l'assise foncière des sols pollués s'il a fait preuve de « négligence ou qu'il n'est pas étranger à la pollution »



- **Qu'est-ce qu'un producteur des déchets « qui a contribué » ?**
- **Qu'est-ce qu'un détenteur de déchets « fautif » ?**
- **Qu'est-ce qu'un propriétaire « négligent » ou « non étranger à la pollution » ?**

4. Sites ICPE - SUP – Maître d'ouvrage – Tiers demandeur

Simplification de la
levée des SUP

(Art. L515-12 C. env.)

Responsabilité du
maître d'ouvrage à
l'initiative du
changement d'usage

d'un terrain ICPE mis à
l'arrêt définitif et
régulièrement
réhabilité

(Art. L556-1 C.Env.)

- Définition des mesures de gestion requises
- Attestation de mise en œuvre de ces mesures par un BE certifié
- Information du préfet et propriétaire si pollution résiduelle (=>SIS)

Création du statut de
tiers demandeur :

nouveau débiteur
possible de
l'obligation de remise
en état ICPE

(Art. 512-21 C. env.)

- Mise à l'arrêt définitif
- Accord du dernier d'exploitant
- Capacités techniques et garanties financières
- Si défaillance du tiers : retour au dernier exploitant
- Si disparition du dernier exploitant



- Si défaillance du tiers, dernier exploitant tenu du projet prévu par ce tiers ? NON
- Quelle responsabilité du bureau d'étude certifié ?
- Appréciation de la nécessité de créer un SIS

I. SUP

Types de Servitudes	Contenu possible
<p>Servitude d'utilité publique (SUP) (L.515-8 et s. Code de l'environnement)</p>	<p>Restriction de l'occupation ou de l'utilisation, imposition d'action ou de précaution, droit d'accès, indemnisation des propriétaires des terrains POS : oui – CDH: oui</p>
<p>Servitudes conventionnelles de droit privé (article 637 Code civil)</p>	<p>Restriction de l'occupation ou de l'utilisation, imposition d'action ou de précaution, droit d'accès, pas d'indemnisation des propriétaires des terrains PLU : non – CDH: oui</p>

I. SUP

Types de Servitudes	Contenu possible
<p>Servitudes conventionnelles au profit de l'état (droit de contracter entre 2 parties : Etat, propriétaire)</p>	<p>Restriction de l'occupation ou de l'utilisation, imposition d'action ou de précaution, droit d'accès, pas d'indemnisation des propriétaires des terrains PLU : non – CDH: oui</p>
<p>Restrictions d'usage conventionnelles entre 2 parties (droit de contracter entre 2 parties : exploitant, propriétaire)</p>	<p>Restriction de l'occupation ou de l'utilisation, imposition d'action ou de précaution, droit d'accès, pas d'indemnisation des propriétaires des terrains PLU : non – CDH: oui</p>

- La procédure d'institution des servitudes d'utilité publique (1/2)

En présence d'ICPE :

À la demande de l'exploitant, propriétaire du terrain, maire de commune concernée ou à l'initiative du préfet lui-même



Enquête publique (L. 123-1 et suivants):

Dure entre 30 jours et 2 mois (sauf en cas de suspension)

OU

Cas d'une petite surface concernée et faible nombre de propriétaires : possibilité de remplacer l'enquête publique par une consultation écrite des propriétaires.



Avis des conseils municipaux des communes concernées

Cas petite surface, faible nombre de propriétaire : durée réponse 3 jours, sinon réputé favorable

- La procédure d'institution des servitudes d'utilité publique (2/2)

Décision de SUP:

Rendue par le préfet (L. 515-9)

Annexion au PLU (l. 515-10)

Notification à l'exploitant, aux propriétaires du terrain et aux maires concernés (R. 515-31-7)



Indemnisation:

Propriétaires subissant un préjudice direct, matériel et certain (L. 515-11)

Demande notifiée à l'exploitant de l'installation



SUP devenue sans objet (depuis ALUR):

Demande d'abrogation formulée par
l'exploitant, propriétaire du terrain, maire
(fourniture rapport explicatif au préfet)

ou

initiative du préfet lui-même
(notification de l'exploitant et
propriétaire du terrain)

- Article L. 515-12 C. Environnement :

« Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'État dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

Lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et l'exploitant sont informés par le représentant de l'État dans le département du projet de suppression de la servitude ».

II. Obligations et responsabilités des maîtres d'ouvrage

Si changement d'usage d'un terrain ICPE : L.556-1 nouveau C. env.

Condition : mise à l'arrêt définitif de l'ICPE + réhabilitation régulière

Obligations :

- ✓ Définition des mesures de gestion
- ✓ Assurer « *la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publique, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté* »

II. Obligations et responsabilités des maîtres d'ouvrage

➤ Modalités d'application :

- les mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de **l'efficacité des techniques de réhabilitation disponibles dans des conditions économiquement acceptables + bilan coûts inconvénients-avantages**
- la mise en œuvre des mesures de gestion de la pollution est attestée par un **certificat délivré par un bureau d'études spécialisé dans le domaine des SSP** (la norme technique servant d'appui sera établie par arrêté ministériel)
- toute modification de la consistance du projet du maître d'ouvrage peut déclencher une mise à jour des mesures prévues

II. Obligations et responsabilités des maîtres d'ouvrage

- **Information des tiers dans le cadre du changement d'usage**
 - **le maître d'ouvrage informe le propriétaire foncier et le Préfet des pollutions laissées en place** (pollutions résiduelles compatibles avec l'usage)
 - le Préfet peut décider de créer un SIS

III. Obligations et responsabilités du tiers demandeur

- Envisager la substitution de l'exploitant par un tiers demandeur

L. 512-21 C. Env

- Lors de l'arrêt définitif de l'installation **ou postérieurement**
- Demande faite par le tiers intéressé **au préfet**
- Concerne la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de **l'usage envisagé**
- Nécessite **l'accord du dernier exploitant** (*sauf en l'absence d'exploitant connu*)

➔ Examen des capacités techniques et garanties financières du demandeur

III. Obligations et responsabilités du tiers demandeur

Procédure de substitution (art. R512-76 et suivants)

Décret n°2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L512-21 C. env

Demande d'accord préalable au Préfet comprenant

En cas d'accord préalable, transmission du mémoire de réhabilitation

AP de substitution, sous réserve de l'accord du dernier exploitant

- Accord écrit de l'exploitant sur l'UF envisagé et l'étendue du transfert des obligations
- Éventuellement accord du maire ou du président EPCI et du propriétaire

→ Au vu des documents d'urbanismes et de l'utilisation des terrains au voisinage, **le Préfet fixe l'UF et le délai de remise du mémoire de réhabilitation**

- Mémoire sur l'état des sols et des eaux, les mesures de gestion de la pollution, estimation du montant et de la durée des travaux, capacités techniques et financières du tiers, calendrier des opérations en cas de phasage et répartition obligation entre exploitant et tiers demandeur.

- Avec l'accord du dernier exploitant, le Préfet fixe la nature et le délai des travaux, le montant des garanties financières, le délai de remise de l'attestation de maîtrise foncière du terrain ou de l'autorisation du propriétaire pour les travaux et de l'attestation de constitution des garanties financières.

III. Obligations et responsabilités du tiers demandeur

Procédure de substitution (art. R512-76 et suivants)

Décret n°2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L512-21 C. env

Garanties financières (art. R512-80 C. env) :

Les garanties financières exigées par l'article L. 512-21 résultent au choix du tiers demandeur de :

- l'engagement écrit de garanties à première demande d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurances ou d'une société de caution mutuelle ;
- une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- L'engagement écrit, portant garantie à première demande de la société-mère. Le garant doit lui-même être bénéficiaire d'un engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une entreprise d'assurances, d'une société de caution mutuelle, ou avoir procédé à une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations.
- Pour les établissements sous tutelle de l'Etat ou d'une collectivité, respectivement de l'engagement écrit de leur ministère ou de leur collectivité de tutelle.

III. Obligations et responsabilités du tiers demandeur

Procédure de substitution (art. R512-76 et suivants)

Décret n°2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L512-21 C. env

Etendue de la responsabilité (art. R512-39-4, R512-46-28, R512-66-2 C. env)

A tout moment, après la remise en état du site effectuée par le tiers demandeur en application de l'article L. 512-21, le préfet peut imposer à ce tiers demandeur, par arrêté complémentaire les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 pour ce qui est de la réhabilitation réalisée par lui.

En cas de modification ultérieure de l'usage du site, le tiers demandeur ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage, sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

IV. Obligations et responsabilités des collectivités locales

Obligation de prendre en compte les risques liés au passé industriel des sites lors de l'élaboration ou de l'adaptation des documents d'urbanisme (art. L110 et L121-1 Code urb.)

Pour qu'une ancienne zone industrielle puisse être classée en zone constructible, il faut donc pouvoir justifier d'une absence ou d'une maîtrise des risques correspondant à l'usage prévu (bureaux, habitations, équipements publics...) (CE, 15 janvier 1999, n° 165119, *Association « les Verts Nogent le Perreux » et Guillot* ; Rép. Min. n° 17964, JO Sénat Q 15 décembre 2011, p. 3226).

Conseil d'Etat, 9 mai 2001, Commune de Saint Chéron :

« Considérant qu'il résulte de l'instruction que le maire de Saint-Chéron, qui connaissait l'état du site (...) a commis une faute en accordant cette autorisation sans au moins l'assortir de prescriptions spéciales en application des dispositions combinées de l'article R. 315-28 et de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ; que cette faute est de nature à engager la responsabilité de la commune ; qu'en fixant à 25 % de l'ensemble des dommages la part de responsabilité imputable à la commune, compte tenu des manquements de la SNC « Le Val d'Orge » et des fautes commises par l'État, le tribunal administratif n'en a pas fait une appréciation exagérée »

IV. Obligations et responsabilités des collectivités locales

Les collectivités locales doivent prendre en compte, dans leurs documents d'urbanisme, les risques spécifiques liés aux pollutions de toute nature :

SIS => documents graphiques et annexés au PLU

CASIAS => CU

Obligation du maire de mentionner dans les CU que l'assiette foncière est comprise dans une zone où le sol est potentiellement contaminé :

- soit lorsque l'emprise est répertoriée sur une carte des anciens sites industriels et activités de services mise en place par l'Etat
- soit lorsque le service instructeur a lui-même connaissance d'un ancien site industriel ou de services

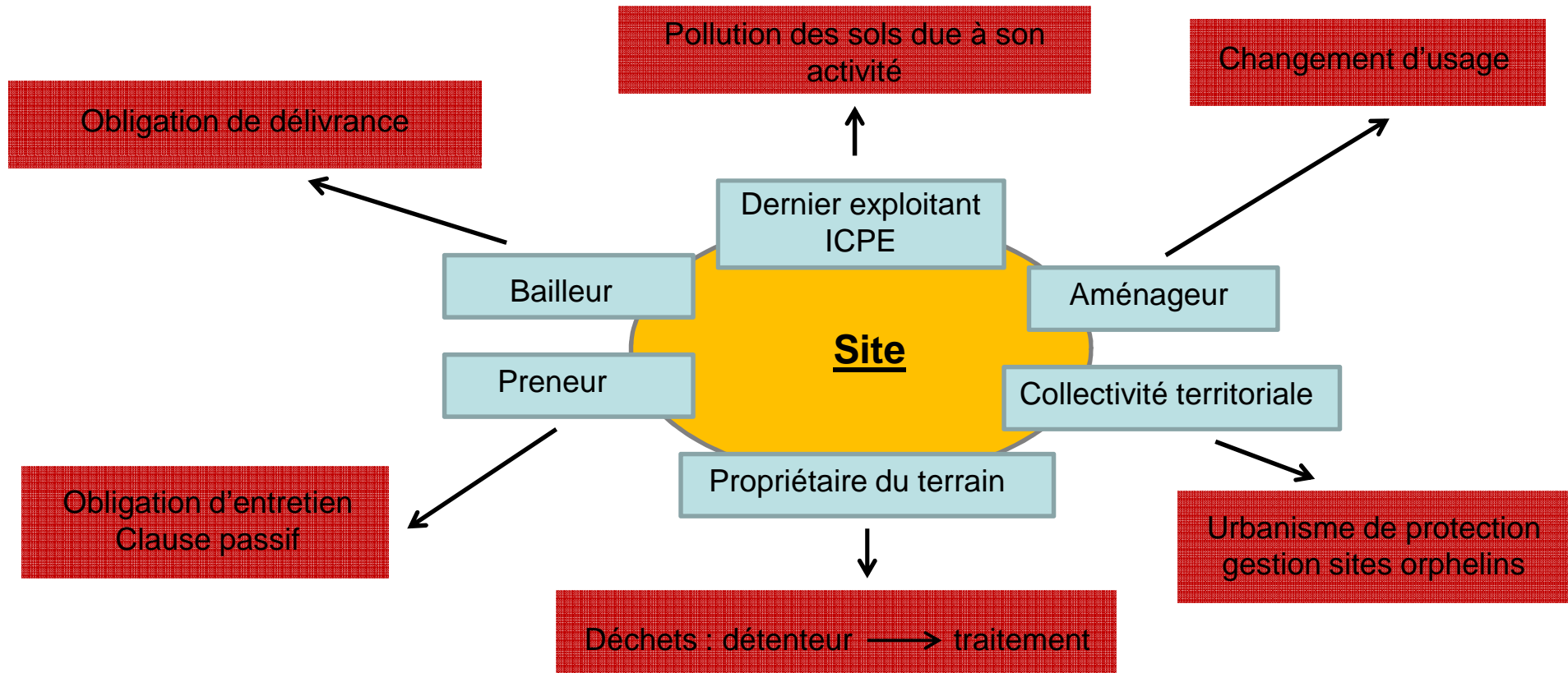
A noter : la mention du CU est « sécuritaire » car elle vise les zones où de simples risques potentiels de pollution peuvent exister (pas nécessairement de pollution avérée générant une incompatibilité des sols)

II. Obligations et responsabilités des collectivités locales

L'obligation de produire une attestation par un BE doit être mise en perspective avec les pouvoirs du maire à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme

- L'attestation du BET - délivré quand projet en SIS ou changement d'usage d'un site ICPE - s'ajoute aux autres documents pouvant avoir un lien avec la gestion de la pollution du sol et éventuellement exigés par l'effet du règlement d'urbanisme
- Impossibilité théorique, pour le maire, d'exiger la production des études techniques faisant l'objet de l'attestation du BET vs. **intérêt pratique, pour le pétitionnaire, de produire ses études**

Pluralités d'acteurs sur un même site



Merci de votre attention

DS Avocats
6 rue Duret
75116 Paris
<http://www.ds-avocats.com>