

Lettre de l'environnement n° 2

2^e trimestre 2016



Dans cette édition

Nouvelles possibilités pour les exploitants de sites ICPE – les industriels peuvent désormais céder leur obligation de réhabilitation à un tiers

Page 2

Nouvelles obligations pour les propriétaires en matière de sols pollués : le secteur d'informations sur les sols (« SIS »)

Page 4

Les engagements de Reed Smith pour lutter contre la pollution de l'air

Page 7

La France compte actuellement près de 500 000 établissements relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (« ICPE »). Leur régime s'est développé au point de devenir une matière autonome. Cette lettre présente les dernières nouveautés réglementaires sur ce sujet, ainsi qu'un aperçu des engagements de Reed Smith pour lutter contre la pollution de l'air.

Rédacteurs



Stéphane Illouz
Avocat associé
sillouz@reedsmith.com
01 76 70 40 39



Nicolas Walker
Avocat collaborateur
nwalker@reedsmith.com
01 76 70 40 78

Nouvelles possibilités pour les exploitants de sites ICPE – les industriels peuvent désormais céder leur obligation de réhabilitation à un tiers

A la mise en arrêt d'une ICPE, le dernier exploitant de l'installation est tenu d'une **obligation de réhabilitation du site** (article L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du Code de l'environnement). Cette obligation consiste à aménager le site pour qu'il ne porte atteinte ni au voisinage, ni à la santé, ni à la sécurité ou à la salubrité publique, ni à l'agriculture (article L. 511-1 du Code de l'environnement) et pour permettre son usage futur. D'ordre public, cette obligation de réhabilitation **incombe strictement au dernier exploitant** de l'installation et **ne pouvait être cédée à un tiers**.

Un nouvel article L. 512-21 du Code de l'environnement, introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014, prévoit désormais que, lors de la mise en arrêt définitive d'une installation classée, **un tiers intéressé peut demander à être substitué à l'exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation du site**. Un décret (n° 2015-1004 du 18 août 2015) est venu préciser les modalités d'application de cet article, en introduisant les articles R. 512-76 et s. et R. 512-81 dans le Code de l'environnement.

Très concrètement, cette réforme signifie que les opérateurs industriels seront autorisés à céder leurs obligations administratives de réhabilitation à des dépollueurs-aménageurs. Elle pourrait également faciliter le transfert de la charge des obligations de réhabilitation de sites ICPE au sein de grands groupes industriels. Un nouveau marché des anciens sites industriels s'annonce.

Cette nouvelle procédure administrative comporte deux étapes.

Dans un premier temps, le tiers doit faire **une demande d'accord préalable au préfet portant sur l'usage futur envisagé pour le site**. Cette demande contient l'accord écrit du dernier exploitant pour transférer la charge des travaux, l'étendue de cette charge – partielle ou totale – en matière de surveillance du site et de réhabilitation, l'accord du maire en matière d'urbanisme et celui du propriétaire du terrain sur lequel se trouve l'exploitation. En cas de réponse positive, le préfet émettra un arrêté de substitution. L'arrêté prendra acte de l'usage futur du site, ainsi que le délai qu'a le tiers intéressé pour lui adresser un « dossier de substitution ».

Ce dossier de substitution constitue la deuxième phase de la procédure. Elle consiste, pour le tiers, à **recueillir l'accord du préfet** (ou plutôt, en pratique, l'accord des services de la DREAL ou de la DRIEE dans la région francilienne) **sur la nature et l'ampleur des travaux de réhabilitation**. Il contient la liste des mesures permettant de garantir la compatibilité entre l'usage futur et l'état actuel des sols, avec avis de l'exploitant du site, une estimation du montant des travaux et un document présentant les capacités techniques et financières du tiers substitué.

Une fois ce dossier approuvé par le préfet, ce dernier fixe, par arrêté, la nature des travaux et leurs délais de réalisation, le montant et la durée des garanties financières et le délai dans lequel le tiers doit lui adresser l'attestation de maîtrise foncière du terrain ou l'autorisation du propriétaire de réaliser les travaux prescrits et l'attestation de garanties financières.

La garantie financière du tiers-substitué peut être une garantie à première demande d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance ou d'une société de caution mutuelle, une consignation à la Caisse des Dépôts et des Consignations ou un engagement écrit portant garantie autonome à première demande au sens de l'article 2321 du Code civil. Un arrêté du 18 août 2015 définit les modèles d'attestation de constitution des garanties financières que doit constituer le tiers intéressé.

Une fois cette procédure terminée, le tiers est substitué à l'exploitant et est soumis aux mêmes obligations administratives que ce dernier. Si les travaux de réhabilitation ne sont pas menés à bien et que les garanties ne couvrent pas ce défaut, le dernier exploitant demeure tenu dans la limite de ses obligations administratives antérieures, à la reprise du site (article R. 512-81 du Code de l'environnement). En cas de substitution partielle, il est aussi tenu de réhabiliter le reste du site.



Cette procédure, destinée à encourager la reconversion des friches industrielles et le réaménagement du territoire, présente de nombreux avantages. Elle appelle cependant à la précaution, aussi bien pour le l'opérateur industriel sortant que pour le tiers dépollueur substitué :

Le tiers intéressé devra être très **vigilant lors de la constitution des dossiers administratifs** et du suivi de la procédure. L'achèvement des travaux entraîne seulement la mainlevée des garanties financières vis-à-vis des pouvoirs publics. Le tiers substitué peut être sollicité à nouveau par un arrêté préfectoral imposant de nouvelles prescriptions pour la protection d'intérêts publics. Or, si le tiers est le seul engagé vis-à-vis de l'Administration, divers remaniements contractuels entre l'exploitant sortant et le tiers substitué sont envisageables dans le cadre de la convention de substitution. En outre, **une éventuelle mise en cause de sa responsabilité délictuelle ou contractuelle n'est pas exclue**, si les travaux de réhabilitation du site s'avèrent insuffisants.

Enfin, il convient de rappeler que l'exploitant sortant ne se trouve pas déchargé de son obligation de réhabilitation du site en cas de carence du tiers-substitué ou d'annulation de l'arrêté préfectoral fixant l'étendue des travaux de réhabilitation à opérer par le tiers. En conséquence, ce dernier devra prêter une attention particulière à préparer cette éventualité, financièrement et structurellement, avec des outils juridiques adaptés.



Nouvelles obligations pour les propriétaires en matière de sols pollués : le secteur d'informations sur les sols (« SIS »)

Selon l'inventaire historique des sites industriels et activités de services susceptibles d'être pollués (« Basias »), en 2013, la France compterait 262 243 anciens sites industriels et activités de service susceptibles d'être pollués. La base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics (« Basol ») comptabilise plus de 4 000 sites et sols pollués pour lesquels l'État a déjà entrepris une action de remédiation. Plusieurs sites contaminés demeurent à ce jour non répertoriés. Les enjeux économiques et humains des sites pollués en France restent donc majeurs pour les anciens exploitants, les propriétaires et les promoteurs.

Dans ce cadre, le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en vertu de l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR », a mis en place une nouvelle procédure d'élaboration des **secteurs d'information sur les sols (SIS)**.

Cette procédure consiste en l'élaboration d'une **cartographie large et détaillée des secteurs pollués**, c'est-à-dire les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé, la salubrité publique et l'environnement. Ce dispositif ne peut pas s'appliquer aux terrains faisant déjà l'objet d'une information sur l'existence d'une pollution (Code de l'environnement, article R.125-43).

Pour désigner un secteur, le préfet de département arrête, par commune, un projet de création de SIS. Pour ce faire, ses services doivent constituer un dossier présentant les informations détenues par l'Etat sur la pollution des sols, et les documents graphiques cadastraux délimitant la zone géographique concernée (Code de l'environnement, article R. 145-42).

Le dossier de projet de création est ensuite transmis au maire de la commune concernée ou au président de l'établissement intercommunal compétent en matière de documents d'urbanisme. L'autorité compétente dispose d'un délai de six mois pour donner un avis sur le dossier auquel elle peut joindre, si besoin, des demandes de modification du projet, justifiées par tout document attestant de l'état des sols. Le Code de l'environnement ne précise pas la portée de l'avis de la commune, ce qui laisse supposer que c'est un avis simple qui ne lie pas le préfet.

Concurremment, le préfet **informe par lettre simple le propriétaire du terrain** sur lequel est situé le projet. C'est par cette lettre que certains propriétaires apprennent l'existence d'une contamination affectant leur fonds. Le préfet lance aussi une consultation du public dans les règles prévues à l'article L. 120-1 du Code de l'environnement. **Les acteurs du secteur immobilier auront un intérêt à suivre de très près les consultations publiques dans leurs zones d'activité.**



A ce titre, ils peuvent se faire assister d'un avocat pour faire part de leurs observations sur la mise en place du secteur, ou pour apprécier la régularité de la consultation.

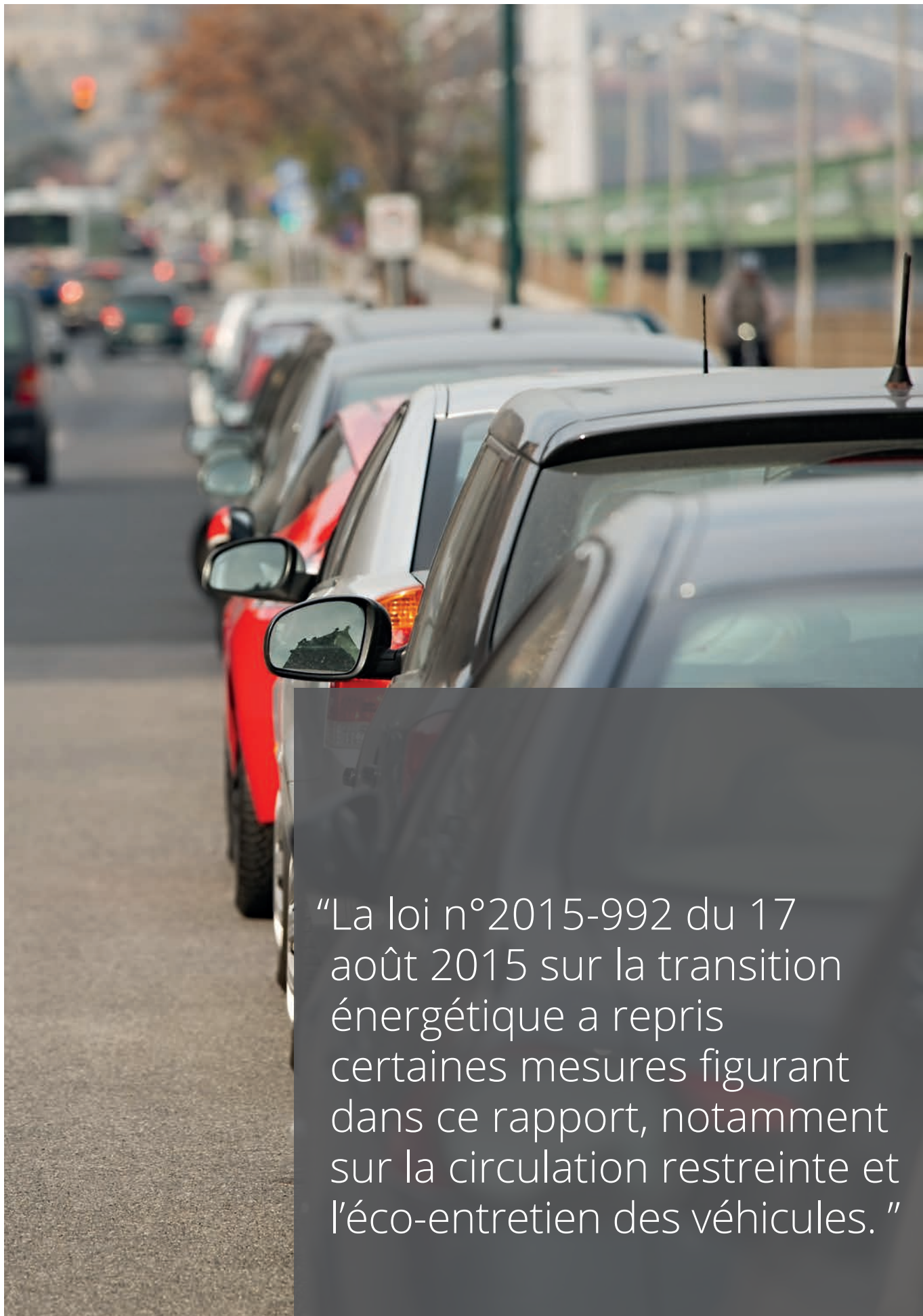
Suivant les conclusions de la consultation publique et l'avis de la commune, le préfet de département crée ou non le secteur d'information sur les sols, sa décision pouvant faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir dans les conditions de droit commun.

Les SIS sont annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU), qui seront modifiés en cas d'incompatibilité. Concrètement, cela signifie que les zones considérées auparavant comme étant constructibles ne le seront plus pour certains usages. Les SIS sont aussi intégrés aux certificats d'urbanisme.

En matière d'autorisations d'urbanisme, la création des SIS a un impact significatif sur le dossier de permis de construire et de permis d'aménager. En effet, lorsqu'un projet est situé en SIS, **la demande de permis doit contenir une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués**, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet (Code de l'urbanisme, article R. 431-16, l). Il en est de même lorsque le terrain n'est pas situé en SIS, mais a accueilli une ICPE (Code de l'urbanisme, article R. 431-16, m). On notera que cela pourrait représenter **un important coût additionnel** pour tout développeur, si le site s'avère affecté par une pollution majeure.

La création des SIS a aussi un impact sur **l'obligation d'information à l'acquéreur ou au locataire** du terrain. **Le vendeur ou le bailleur du terrain a dorénavant l'obligation d'informer** par écrit l'acquéreur ou le locataire de la transmission des informations rendues publiques par l'Etat sur le risque de pollution des sols (Code de l'environnement, article L. 125-7). A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, l'acheteur ou le locataire a le choix de **poursuivre la résolution du contrat** ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer **dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution**. L'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Le nombre de sites concernés par la procédure est compris entre 5 000 et 10 000.



“La loi n°2015-992 du 17 août 2015 sur la transition énergétique a repris certaines mesures figurant dans ce rapport, notamment sur la circulation restreinte et l'éco-entretien des véhicules.”

Les engagements de Reed Smith pour lutter contre la pollution de l'air

Dans le cadre de son partenariat avec la Fabrique Ecologique, Reed Smith a présidé un groupe de travail sur la pollution de l'air et a présenté plusieurs propositions pour la réduire, dans son rapport intitulé « *Quelles mesures pour mieux respirer ?* ».

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 sur la transition énergétique a repris certaines mesures figurant dans ce rapport, notamment sur la circulation restreinte et l'éco-entretien des véhicules.

L'arrêté du 7 avril 2016 (NOR : DEVR1603792A), pris en application de la Loi sur la Transition Energétique, vient préciser l'étendue des actions préfectorales à mettre en œuvre en cas d'épisodes de pollution. Aucune mesure type n'est imposée par l'arrêté, il est seulement indiqué qu'elles doivent être « *adaptées, proportionnées et graduées pour tenir compte de la nature, de la durée et de l'intensité de la pollution* ».

Cet arrêté met également l'accent sur l'information du public. Reed Smith est aussi très impliqué sur ce sujet en matière de pollution. A ce titre, les contributions de Reed Smith, dans le cadre du « Comité de partenaires – Perspectives 2020 » mis en place par la Ville de Paris, portent sur l'utilisation du mobilier urbain comme support d'information et le renforcement de la mise à disposition du public de données sur la pollution de l'air.

Reed Smith a reçu, en avril 2016, le Prix spécial du Jury de l'édition 2015 du Trophée National de l'Entreprise Citoyenne pour son action pro bono, et notamment pour ses travaux sur la pollution de l'air et les propositions qu'il a formulé et qu'il contribue à mettre en œuvre.



Reed Smith LLP is associated with Reed Smith LLP of Delaware, USA and the offices listed below are offices of either Reed Smith LLP or Reed Smith LLP of Delaware, USA, with exception of Hong Kong, which trades as Reed Smith Richards Butler.

All rights reserved.

Phone: +44 (0)20 3116 3000

Fax: +44 (0)20 3116 3999

DX 1066 City/DX18 London

ABU DHABI

ATHENS

BEIJING

CENTURY CITY

CHICAGO

DUBAI

FRANKFURT

HONG KONG

HOUSTON

KAZAKHSTAN

LONDON

LOS ANGELES

MUNICH

NEW YORK

PARIS

PHILADELPHIA

PITTSBURGH

PRINCETON

RICHMOND

SAN FRANCISCO

SHANGHAI

SILICON VALLEY

SINGAPORE

TYSONS

WASHINGTON, D.C.

WILMINGTON

reedsmith.com