

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le dispositif de substitution dans l'IPCE pour un « tiers intéressé »

- La loi Alur a donné la possibilité à « un tiers intéressé » de se substituer à l'ancien exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (IPCE) pour assurer la réhabilitation du terrain sur laquelle elle était implantée.
- Dans ce nouveau dispositif, l'accord du maire ou du président de l'EPCI compétent est requis.

RÉFÉRENCES

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, JO du 26 mars 2014
 Décret n° 2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L.512-21 du Code de l'environnement, JO du 20 août 2015

Le décret n° 2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L.512-21 du Code de l'environnement est venu décrire la procédure de substitution à l'ancien exploitant d'un tiers demandeur, en vue de réaliser des travaux de réhabilitation de terrains occupés par une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Le maire ou le président de l'établissement public intercommunal (EPCI) compétent en matière d'urbanisme est amené à jouer un rôle dans ce dispositif puisque son accord est requis. Il est également destinataire de certaines informations.

I. Rappel de la situation antérieure

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, publiée au Journal officiel du 26 mars 2014, est entrée en vigueur le 27 mars suivant. Certaines de ses dispositions nécessitaient toutefois des décrets d'application pour leur mise en œuvre.

Parmi celles-ci figuraient les modifications substantielles apportées en matière de sols et sites pollués par le nouvel article L.512-21 du Code de l'environnement instituant un nouveau dispositif pour améliorer la prise en charge de la pollution. Cet article a, en effet, donné la possibilité à un « tiers intéressé », lors de la mise à l'arrêt définitif d'une ICPE ou postérieurement à cette dernière, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

Il s'agissait d'une mesure majeure attendue par les professionnels afin de résoudre une difficulté à laquelle ils étaient souvent confrontés lorsqu'ils acquéraient des terrains ayant accueilli une ICPE, à savoir que le dernier exploitant était nécessairement le débiteur de la remise en état et ce, nonobstant toute clause contractuelle contraire. Tant la jurisprudence administrative que judiciaire avait adopté cette position.

Le Conseil d'Etat (CE) avait ainsi jugé que le dernier exploitant ou, en cas de disparition de celui-ci, son ayant-cause, restait nécessairement le seul débiteur de l'obligation administrative de remise en état (CE 10 janvier

2005, Sté Sofiservice, n° 252307). Puis que la cession du terrain par l'exploitant ne l'exonérait pas de son obligation de remise en état, sauf si le cessionnaire s'était substitué à lui en qualité d'exploitant (CE, 8 juillet 2005, Sté Aluisse-Lonza France, n° 247976).

Pour la Cour de cassation, l'obligation de remise des lieux en état pesant sur le dernier exploitant d'une ICPE, sans que puissent être invoquées les dispositions contractuelles qui demeurent étrangères aux prescriptions de l'autorité administrative, quand bien même le contrat de vente stipulerait un transfert de passif, le dernier exploitant restait bel et bien débiteur de l'obligation de remise en état imposée par le préfet (Cass. civ. 3^e, 16 mars 2005, Sté Hydro Agri France n° 03-17875; Cass. civ. 3^e, 2 décembre 2009, SAS Rhodia Chimie 08-16563; Cass. civ. 3^e, 16 mars 2010, Rhodia Chimie n° 08-21507; Cass. civ. 3^e, 22 juin 2010, SCI Nemours n° 09-10215). Une autre problématique rencontrée, cette fois plus par les collectivités locales, était celle des sites « orphelins » sur leur territoire, dont l'ancien exploitant avait disparu sans réhabilitation préalable.

Le nouvel article L.512-21 du Code de l'environnement créé par la loi Alur permet, en conséquence, d'opérer un véritable transfert de la charge administrative de la remise en état du site au « tiers intéressé » qui peut être l'acquéreur, mais également l'aménageur ou même une personne publique dont le projet nécessiterait une dépollution du site. Le décret du 18 août 2015 vient apporter les précisions nécessaires quant à la mise en œuvre de ce mécanisme. Il donne un rôle consultatif au maire ou au président de l'EPCI compétent, qui varie selon l'hypothèse de substitution envisagée. En tout état de cause, l'exécutif local est destinataire de l'ensemble des décisions préfectorales intervenues dans ce cadre. Ces dispositions ont été codifiées aux articles R.512-76 et suivant du Code de l'environnement.

II. La place de l'exécutif local dans le nouveau dispositif

Le décret du 18 août 2015 envisage 2 hypothèses dans le cadre du dispositif du tiers demandeur :

- une substitution à l'ancien exploitant, avec son accord, avec ou sans changement d'usage ;
- un transfert de l'obligation de réhabilitation, en cas de disparition du dernier exploitant.

Si le préfet bénéficie d'une place primordiale dans ce dispositif en sa qualité d'autorité de police spéciale en matière d'ICPE, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme y est également intégré.

La substitution à l'exploitant existant

Le tiers demandeur, qui souhaite se substituer au dernier exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation d'un terrain ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif doit recueillir l'accord du dernier exploitant sur le ou les types d'usage futur qu'il envisage.

● Substitution sans changement d'usage

Lorsque le ou les types d'usage envisagés par le tiers demandeur sont identiques à l'usage défini dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou à celui déterminé en application de dispositions spécifiques du Code de l'environnement, il adresse au préfet une demande d'accord préalable comprenant notamment l'accord écrit du dernier exploitant, l'étendue du transfert des obligations de réhabilitation et, le cas échéant, de surveillance.

Il n'est pas prévu que le maire ou le président de l'EPCI concerné soit consulté dans le cadre de cette hypothèse.

● Substitution avec changement d'usage

Dans cette hypothèse, le champ de la consultation est élargi. Le tiers demandeur doit, en effet, outre l'accord du dernier exploitant, recueillir celui du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme :

- lorsque le ou les types d'usage envisagés par le tiers demandeur ne sont pas ceux définis dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou ceux déterminés en application de dispositions spécifiques du Code de l'environnement et que les travaux n'ont pas encore commencé ;

- ou si la procédure permettant de déterminer le type d'usage futur du site n'a pas encore été menée à son terme. En l'absence de réponse dans un délai de 3 mois suivant la réception de la proposition, l'avis de l'exécutif local est réputé favorable.

Il convient donc à la collectivité locale concernée d'être particulièrement vigilante lorsque l'usage proposé par le tiers intéressé n'emporte pas sa conviction et ce, afin de faire connaître sa position dans le délai imparti. Le tiers demandeur doit également recueillir l'accord du propriétaire du terrain d'implantation de l'ICPE s'il ne s'agit pas de l'ancien exploitant. L'ensemble des personnes consultées doivent, en outre, être informées d'un accord ou d'un désaccord sur le(s) type(s) d'usage futur du site.

Le tiers demandeur adresse ensuite au préfet une demande d'accord préalable comprenant l'accord écrit du dernier exploitant, la proposition sur le ou les types

d'usage futur qu'il envisage et, le cas échéant, les accords supplémentaires susvisés.

● Procédure commune

Dans les deux cas de figure susvisés, le préfet déterminera le(s) type(s) d'usage futur du site au vu de la proposition du tiers demandeur, des documents d'urbanisme en vigueur ou projetés au moment où le tiers demandeur dépose sa demande et de l'utilisation des terrains situés au voisinage du site.

Il fixera également le délai dans lequel le dossier comprenant un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols doit lui être adressé par le tiers demandeur. Il notifiera le(s) type(s) d'usage qu'il aura ainsi déterminé au tiers demandeur, au dernier exploitant, au propriétaire du terrain, mais également au maire ou au président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme. L'exécutif local sera ainsi tenu informé de la décision préfectorale sur la proposition du tiers demandeur. Le silence gardé par le préfet pendant plus de deux mois après réception du dossier vaut rejet de la demande préalable. Le tiers demandeur transmet ensuite au préfet un dossier en vue d'obtenir l'arrêté portant substitution. Ce dossier doit notamment comprendre :

- un mémoire présentant l'état des sols et des eaux souterraines et les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines et les usages futurs ;
- une estimation du montant et de la durée des travaux de réhabilitation ;
- un document présentant ses capacités techniques et financières ;
- un document présentant la façon selon laquelle le dernier exploitant et le tiers demandeur entendent se répartir si nécessaire les mesures de surveillance et de gestion des pollutions dues à l'ICPE hors du site ;
- et, lorsque le projet comprend plusieurs tranches de travaux, un calendrier de réalisation de chaque tranche.

À NOTER

Au vu du dossier transmis par le tiers demandeur et de l'accord du dernier exploitant, le préfet statue sur la substitution et définit les travaux à réaliser, les délais de réalisation, le montant et la durée des garanties financières et le délai dans lequel le tiers demandeur lui adresse l'attestation de la maîtrise foncière du terrain, ou l'autorisation du propriétaire de réaliser les travaux prescrits, et l'attestation de constitution des garanties financières. Le silence gardé par le préfet pendant un délai de 4 mois suivant la réception du dossier vaut rejet de la demande. L'arrêté portant substitution au dernier exploitant du tiers demandeur est notifié au tiers demandeur, au dernier exploitant, au propriétaire du terrain, mais également au maire ou au président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

Le transfert de l'obligation de réhabilitation lorsque l'exploitant a disparu

Dans l'hypothèse où une installation classée pour la protection de l'environnement n'a plus d'exploitant [...]]

Le dispositif de substitution dans l'IPCE pour un « tiers intéressé »

[...] connu, le préfet peut autoriser un tiers demandeur à réaliser les travaux de réhabilitation des terrains occupés par cette installation.

L'exécutif local est également amené à jouer un rôle consultatif dans le cadre de ce dispositif.

Ainsi, le tiers demandeur doit recueillir sur sa proposition du ou des usages qu'il envisage sur le terrain :

- outre l'accord du propriétaire du terrain :
- celui du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

L'absence de réponse dans un délai de 3 mois suivant la réception de la proposition d'usage vaut désaccord.

Le tiers demandeur transmet ensuite au préfet la proposition d'usage futur, les accords recueillis et le dossier de demande de substitution sus-évoqué.

Au vu des éléments transmis par le tiers demandeur, le préfet arrête les travaux à réaliser, le délai dans lequel ils doivent être mis en œuvre, le montant et la durée des garanties financières et le délai dans lequel le tiers

demandeur adresse au préfet l'attestation de la maîtrise foncière du terrain, ou l'autorisation du propriétaire de réaliser les travaux prescrits, et l'attestation de constitution des garanties financières. Une fois encore, cet arrêté est notifié non seulement au tiers demandeur et au propriétaire du terrain, mais également au maire ou au président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

À NOTER

Le préfet dispose d'un délai de 4 mois pour se prononcer suivant la réception du dossier, car, à défaut, une décision implicite de refus de l'usage proposé par le tiers demandeur naîtra.

● Conclusion

Dans le cadre du nouveau dispositif du « tiers intéressé », l'exécutif local pourra ainsi faire valoir sa position auprès du préfet quant à la proposition du ou des usages envisagés sur le terrain pollué, ce qui semble fort logique dès lors que ledit terrain se trouve sur le territoire de la collectivité locale. ■



Atelier périscolaire pour les 7-11 ans

➤ Des thématiques pluridisciplinaires

➤ Des jeux

➤ Des ateliers artistiques

➤ Une frise historique

➤ Un guide complet d'animation

➤ 14 activités pour s'émerveiller sur les timbres







Pour en savoir plus : 01 48 86 10 15

Pour commander en ligne : www.kit-timbre-coops.com
rubrique « commander un kit »

Pour des renseignements sur les activités de l'Adphile : www.decouvrirletimbre.com





