

La lettre d'actualités juridiques

SEBAN
ASSOCIÉS



n° 35

Avril 2014

Le sujet du mois : Actualité du droit de l'environnement : les apports de la loi ALUR

Brèves d'actualité juridique

Commande publique • Fonction publique • Urbanisme • Expropriation • Droit de préemption • Habitat indigne • Construction • Intercommunalité • Droit électoral • Propriété intellectuelle • Droit social • Droit pénal • Vie des institutions • Communications électroniques • Energie • Droit des baux •

CALENDRIER de nos conférences 2014 :

Inscriptions gratuites par email :

clefranc@seban-associes.avocat.fr

nombre de places limité

**Mardi 13 mai 2014
de 09h30 à 12h30
Personne publique – copropriété**

LA PERSONNE PUBLIQUE, LA COPROPRIETE ET L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL) : ETAT DU DROIT

(Claire-Marie DUBOIS-SPAENLE - Benjamin ROCHE - Elisabeth SUISSA)

SESSION COMPLETE

**Jeudi 15 mai 2014
de 09h30 à 12h30
Commande publique et énergie**

L'actualité du cabinet Seban & Associés :

- **Dernières publications - A lire sur notre site www.seban-associes.avocat.fr/**
- **Parmi nos missions récentes**
- **Interventions à venir**
- **Rédaction**

Le sujet du mois : Actualité du droit de l'environnement : les apports de la loi ALUR

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », dite loi ALUR, est un texte fourni dont les dispositions ont une influence sur de nombreux domaines du droit, notamment : immobilier, construction, logement ou encore urbanisme.

En matière d'environnement, il n'était pas acquis que ce texte comporte des dispositions relatives aux sites et sols pollués, bien au contraire.

**L'ACHAT
D'ELECTRICITE ET DE
GAZ PAR LES
PERSONNES
PUBLIQUES -
MAITRISE DU CADRE
JURIDIQUE ET
SECURISATION DES
MARCHES D'ACHAT
D'ENERGIE**

(Thomas ROUVERAN,
Cécile FONTAINE,
Nathalie RICCI)

SESSION COMPLETE

**Mardi 20 mai 2014 de
09h30 à 12h30
Fonction publique**

**DU CONTRÔLE AU
RETRAIT DE
L'AGREMENT DE
L'ASSISTANT(E)
MATERNEL(LE) OU
FAMILIAL(E)**

(Lorène CARRERE -
Marjorie ABBAL)

**Jeudi 22 mai
et Mercredi 4 juin 2014
de 09h30 à 12h30
(2 sessions complètes)
Droit de l'urbanisme**

**LES EVOLUTIONS DU
DROIT DE L'URBANISME
APRES LA LOI ALUR**

Marie-Céline PELE - Céline
LHERMINIER - Valentine
TESSIER - Benoît
PERRINEAU - Elina ASIKA

**Jeudi 5 juin 2014
de 09h30 à 12h30
Commande publique**

**L'ESSENTIEL DES
NOUVELLES
DIRECTIVES
EUROPEENNES
MARCHES ET
CONCESSION**

(Marie-Hélène PACHEN-
LEFEVRE - Thomas
ROUVEYRAN - Marie
PERRITAZ - Ilhem
HAOUAS)

De fait, différents projets, soutenus tant par les acteurs publics que par les professionnels du droit et de l'immobilier, avaient préconisé la mise en œuvre de nouveaux mécanismes, tels la reconnaissance du caractère transférable de l'obligation de remise en état d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ou l'émergence d'un véritable droit des sols pollués, avec pour objectif principal de favoriser la reconversion des friches industrielles et de réduire la pression foncière notamment aux abords des grandes agglomérations.

Or, contre toute attente au vu des discussions alors en cours, le projet de loi ALUR soumis à l'examen de l'Assemblée Nationale le 26 juin 2013 ne comportait aucune référence aux sites et sols pollués.

Il s'avérait pourtant urgent de légiférer en la matière. Sont en effet actuellement recensés sur le territoire par le site internet BASOL (base de données du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie) plus de 5.500 sites pollués nécessitant l'intervention des pouvoirs publics et, sur le site BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service), plus de 250.000 anciens sites industriels, dont la majorité n'ont pas accueilli d'installation classée pour la protection de l'environnement.

Il appartenait donc au législateur de se saisir de ces questions et de fournir de meilleurs outils de gestion aux acteurs du secteur. A n'en pas douter, l'argument avait convaincu le Sénat qui s'est toujours prononcé en faveur de l'introduction de ces dispositions dans le projet de loi en adoptant, en première lecture, un amendement défendu par le sénateur Vandierendonck proposant d'insérer un article 84 bis sur ces dispositions.

Après quelques rebondissements, cet amendement a finalement été examiné puis adopté en commission mixte paritaire et l'article 84 bis, devenu l'article 173, est entré en vigueur.

Quelles sont les avancées les plus marquantes de la loi ALUR en la matière ?

1 - Le transfert de l'obligation administrative de remise en état d'une installation classée : l'émergence du tiers intéressé

Jusqu'à présent, l'obligation de remise en état d'un site ayant accueilli une ICPE pesait uniquement sur l'exploitant, ou en cas de disparition de ce dernier, sur son ayant droit (CE, ass., 8 juillet 2005, Société Alusuisse Lonza France, req. n° 247976).

L'obligation de remise en état n'était donc pas transférable du point de vue de la police administrative des ICPE, et un tel

Mardi 17 juin 2014
de 09h30 à 12h30
**Droit des baux
commerciaux**

**AMENAGEURS,
ETABLISSEMENTS
PUBLICS FONCIERS
ET COLLECTIVITES :
LA GESTION DES
LOCAUX
COMMERCIAUX
PENDANT LE
PORTAGE FONCIER**

(My-Kim YANG-PAYA, -
Alexane RAYNALDY -
Céline MARCOVICI)

Jeudi 19 juin 2014
de 09h30 à 12h30
Droit fiscal

**ENJEUX FISCAUX DES
CONTRATS
IMMOBILIERS
CONCLUS PAR LES
PERSONNES
PUBLIQUES -
COMMENT BIEN
GERER LES ENJEUX
ATTACHES A LA TVA ?**

(Alexandre
VANDEPOORTER -
Gérard ARBOR et Marc
TOURNOUD de la SCP
Arbor & Tournoud).

Jeudi 26 juin 2014
de 09h30 à 12h30
**Droit pénal –
insalubrité**

**LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE :
LES SOLUTIONS
OFFERTES PAR LE
DROIT PENAL** (Matthieu
HENON - Michaël
GOUPIL - Karine de
CARVALHO)

Mardi 1er juillet 2014
de 10h00 à 12h30
**Droit de
l'environnement**

transfert, s'il pouvait être organisé dans le cadre de rapports de droit privé (et particulièrement lors de la vente du site), n'était en aucun cas opposable à l'administration (CAA Lyon, 9 déc. 1997, Sté Élipol c/ Min. Aménagement territoire, Ville Dardilly, req. n° 96LY0270).

Cette restriction était sécurisante pour l'administration, qui ne connaissait donc qu'un seul débiteur, avec lequel elle avait très souvent instauré un dialogue régulier dans le cadre de l'exploitation de l'installation, et dont elle pouvait rechercher la responsabilité de nombreuses années après la cessation d'activité.

Toutefois, lorsque le dernier exploitant avait disparu, ou était insolvable, comme c'est le cas s'agissant des nombreuses friches industrielles émaillant le territoire, la prise en charge des opérations de dépollution directement par l'Etat via l'ADEME apparaissait peu évidente et était en tout état de cause limitée à la mise en sécurité du site.

Fort de ce constat, le législateur de la loi ALUR a donc introduit un article L. 512-21 au Code de l'environnement, lequel dispose que « *lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'Etat dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné* ».

Ce « tiers intéressé » devra alors adresser au Préfet un « *mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols* ». Le Préfet se prononcera ensuite « *sur l'usage proposé* » et pourra « *prescrire au tiers demandeur les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé* », ce dernier étant tenu de « *disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation [...] pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties [étant] exigibles à première demande* ».

Un décret en Conseil d'Etat définira les modalités de ce transfert. Il convient toutefois de noter que le législateur ne semble pas avoir été au bout de sa logique, puisque le texte prévoit la possibilité pour l'administration de se retourner contre l'ancien exploitant en cas de défaillance du tiers intéressé. Cette solution, bien que contrevenant au principe du caractère définitif d'un transfert d'obligation et représentant indéniablement un facteur d'insécurité pour l'ancien exploitant, présente en revanche le précieux avantage de limiter les hypothèses d'abandons de terrains en multipliant les responsables.

**ACTEURS PUBLICS ET
SOLS POLLUES : LA
PRISE EN COMPTE DE
LA PROBLEMATIQUE
ENVIRONNEMENTALE
DANS LES
ACQUISITIONS ET
CESSIONS
IMMOBILIERES ?
(Guillaume GAUCH -
Solenne DAUCE - Julia
HERAUT - Clémence
du ROSTU)**

**Jeudi 3 et Mardi 8
juillet 2014
de 09h30 à 12h30 (2
sessions)**

Droit de l'urbanisme

**ACTUALITE DU DROIT
FONCIER (Marie-Céline
PELE - Valentine
TESSIER - France
CHARBONNEL -
Raphaëlle ORTEGA)**

**SESSION
DU 3 JUILLET
COMPLETE**

**Jeudi 25 septembre
2014
de 09h30 à 12h30
Droit de la construction**

**MAITRE D'OUVRAGE
PUBLIC : COMMENT
REUSSIR SON
OPERATION DE
CONSTRUCTION ? (Cyril
CROIX - Maud BOUET -
Pauline TREILLE**

**Mardi 30 septembre
2014
de 09h30 à 12h30
Vie des acteurs publics**

**L'APPLICATION DU
PRINCIPE DE LAÏCITE
PAR LES
COLLECTIVITES
TERRITORIALES (Jean-**

En pratique, on ne peut que saluer cette évolution, qui permettra aux maîtres d'ouvrage de prendre pleinement possession du terrain dès le moment de sa cession et de ne plus être tributaires d'un ancien exploitant qui avait très souvent quitté les lieux et se révélait parfois réticent à communiquer les informations afférentes à la procédure de remise en état. Cela devrait également simplifier la technique contractuelle dans la mesure où le transfert de l'obligation de remise en état sera concomitant au transfert de propriété.

2 - L'édification d'un véritable droit des sols pollués

Outre son importante contribution à l'évolution du droit des ICPE, la loi ALUR complète opportunément le régime juridique applicable aux sols pollués.

L'édification d'un tel régime, indépendant de ceux des ICPE et des déchets, avait débuté par l'insertion au Code de l'environnement de l'article L. 556-1 issu de l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010 « *portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des déchets* », lequel prévoyait notamment qu' « *en cas de pollution des sols ou de risque de pollution des sols, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable* ».

Cet article est toutefois longtemps demeuré la seule disposition du chapitre du Code de l'environnement consacré aux sites et sols pollués, ce qui n'a pas favorisé sa mise en œuvre, laissant au contraire les intervenants concernés dans l'expectative.

La loi ALUR a donc procédé à l'introduction de nouvelles dispositions visant à compléter le dispositif et particulièrement l'article L. 556-3 du Code de l'environnement, qui prévoit que sera considéré comme responsable, à défaut d'un exploitant d'une ICPE, d'un producteur ou d'un détenteur des déchets, « *le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués [...] s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution* ».

La chaîne des responsabilités en est indéniablement clarifiée. Désormais, l'exploitant sera en effet responsable, au premier chef, de la remise en état en présence d'une ICPE, tandis que le producteur et/ou le détenteur des déchets y seront tenus en cas de pollution issue de déchets. De manière subsidiaire, et y compris lorsque son terrain n'aura accueilli ni ICPE ni déchets, le propriétaire pourra être directement mis en cause, sa responsabilité étant désormais quasi automatique sauf pour lui à démontrer sa parfaite bonne foi.

Les impératifs de reconversion des friches industrielles et de lutte contre l'artificialisation des sols, et la nécessité qui en

Louis VASSEUR - Aloïs
RAMEL - Nadia BEN AYED
- Alexandra ADERNO)

**Mardi 14 octobre
2014**

de 09h30 à 12h30

**Droit des baux -
droit pénal**

**LOCATAIRES
CAUSANT DES
TROUBLES DE
JOUISSANCE :
QUELS MOYENS
D'ACTION POUR
LES BAILLEURS
SOCIAUX ?
Trafic de
stupéfiants,
violences,
incivilités : protéger
les locataires et les
agents (Agnès
DANON - Laurène
SCEMAMA)**

**Jeudi 16 octobre 2014
de 09h30 à 12h30**

Domanialité publique

**OPERATIONS
IMMOBILIERES DES
PERSONNES
PUBLIQUES ET
VALORISATION DU
PATRIMOINE (Thomas
ROUYEYRAN -
Alexandre
VANDEPOORTER -
Maeva GUILLERM)**

résulte pour l'administration de disposer d'un maximum de responsables appréhendables, ont ainsi prévalu.

La loi ALUR met également en œuvre un véritable recensement des sites et sols pollués avec la création de « *secteurs d'information sur les sols* » annexés au Plan Local d'Urbanisme, à laquelle seront associés les maires des communes concernées et les présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière d'urbanisme, ainsi que la publication, à la charge de l'Etat, d'une « *carte des anciens sites industriels et activités de service* » (article L. 125-6 du Code de l'environnement).

En outre, l'obligation d'information pesant sur le propriétaire-vendeur d'un terrain potentiellement pollué est étendue, ce dernier étant tenu d'informer son acquéreur lorsque le terrain sera situé dans le périmètre d'un secteur d'information sur les sols (article L. 125-7 du Code de l'environnement). D'une manière générale, l'acheteur disposera d'un délai de 2 ans suivant la découverte de la pollution pour « *demandeur la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente* » (article L. 514-20 du Code de l'environnement).

Au vu de ces nombreuses avancées, on pourra simplement regretter que le législateur n'ait pas précisé l'identité de l'autorité de police administrative compétente en la matière. Celle-ci pourrait en effet être double puisque le décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013 « *relatif à la prévention et au traitement de la pollution des sols* » prescrit que lorsque la pollution est causée par une ICPE, l'autorité de police compétente est le Préfet, alors qu'en cas de pollution issue de déchets, le Maire devrait être compétent. De même, la question n'est pas réglée s'agissant de pollution des sols ne résultant ni d'une ICPE, ni de déchets. Cette incertitude est sans nul doute source d'insécurité pour les édiles, eu égard à leur obligation de mobiliser leurs pouvoirs de police administrative, sous peine de voir leur responsabilité engagée pour carence.

En conclusion, si la loi ALUR est intéressante à plus d'un titre en matière de sols pollués, le dispositif semble encore devoir être affiné par voie réglementaire et sans doute aussi par la jurisprudence, afin de parvenir à un régime abouti, comme peuvent l'être ceux des ICPE et des déchets.

Julia HERAUT, avocat à la cour