

Comment négocier un accord Maire - Propriétaire - Exploitant sur l'usage futur du site ?

Yvan RAZAFINDRATANDRA
Avocat au Barreau de Paris
Adamas
Associé responsable du secteur
environnement

13/11/19



Les objectifs de réhabilitation : entre protection de l'environnement et valorisation en fonction de l'usage futur du site

Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003
Article L 512-17 du Code de
l'environnement

13/11/19

1

Déterminer le chemin critique entre réhabilitation et réaménagement

- ◆ La définition du projet de réaménagement doit intégrer les contraintes environnementales du site



Les contraintes d'usage du site

- ◆ Les contraintes d'usage doivent être compatibles avec la réalisation du projet de réaménagement tout en sécurisant la situation juridique de l'exploitant
- ◆ Elles peuvent être définies par les documents d'urbanisme, par des servitudes d'utilité publique, par des stipulations contractuelles (acte de cession)



Apprécier le rapport de forces

- ◆ L'exploitant est-il propriétaire ?
- ◆ Le calendrier de réalisation du projet du (futur) propriétaire



Le rôle de la Préfecture

- ◆ Présenter à la Préfecture un projet négocié
- ◆ Donner à la Préfecture un rôle actif de coordination



Autres stratégies

- ◆ L'exploitant peut proposer à la Ville d'acquérir le site pour y réaliser un projet de réaménagement compatible avec une réhabilitation « a minima »
- ◆ La commune assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et l'exploitant participe au financement



Incontournables

- ◆ Il appartient à l'exploitant de réaliser les études techniques
- ◆ L'accord Maire - Propriétaire - Exploitant doit permettre au site de trouver une nouvelle vocation tout en stabilisant le niveau des engagements de l'exploitant.
- ◆ La surveillance des pollutions résiduelles
- ◆ Les futurs changements d'usage

