

Reconversions de sites industriels

Outils et moyens réglementaires pour sécuriser les projets avec changement d'usage

Le 27 mars 2014 est entrée en vigueur la loi dite « ALUR » (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme).

Cette loi visant à favoriser l'accès au logement dispose d'un volet relatif aux sites et sols pollués destiné à encourager la reconversion des friches industrielles tout en l'encadrant mieux. Parmi ces dispositions environnementales (**article 173** de la loi ALUR) figure notamment la création des **secteurs d'information sur les sols** (les « **SIS** »), dispositif qui doit permettre que tout aménageur soit en mesure de « *disposer d'informations lorsque son projet est localisé sur un site pollué* ».

Les préfets de départements sont ainsi chargés de déterminer quels terrains seront soumis à un SIS et les propriétaires des terrains désignés sont soumis à une nouveau type d'obligation d'information précontractuelle s'ils souhaitent les louer ou les vendre.

Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 vient préciser les conditions de mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

Les terrains concernés par les SIS sont des terrains pour lesquels « *des preuves de pollution sont en possession de l'Etat* ». Le décret précise que la liste des SIS sera établie « *sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019* ».

Pour déterminer quels terrains feront l'objet d'un SIS, le préfet pourra très certainement s'appuyer sur la base de données BASOL, gérée par le ministère en charge de l'environnement et qui répertorie les sols présentant une pollution avérée ou en cours de diagnostic, ainsi que sur les informations que lui fera remonter l'inspection des installations classées.

En pratique, c'est au préfet de département qu'incombe la charge d'élaborer, pour chaque commune et avant le 1^{er} janvier 2019, un ou plusieurs projets de SIS.

D'une part, les SIS feront l'objet d'une annexe spécifique du plan local d'urbanisme des communes où sont situées les terrains concernés. D'autre part, les communes, lorsqu'elles délivreront des certificats d'urbanisme, seront tenues de mentionner si le terrain fait l'objet d'un SIS et s'il est répertorié sur l'outil CASIAS, clairement définie par le décret comme le pendant cartographique de la base de données BASIAS.

Lorsqu'un terrain soumis à un SIS fait l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement prévoyant un changement de l'usage existant, le porteur du projet est désormais dans l'obligation de réaliser **une étude de l'état des sols** et de prendre les mesures de gestion afin qu'il soit compatible avec l'usage futur. Le porteur de projet devra en outre demander à un bureau d'études certifié, ou équivalent, que lui soit délivré une **attestation** garantissant à la fois la réalisation de l'étude et la prise en compte des préconisations de l'étude dans la conception du projet.

Cette attestation sera jointe au dossier de demande de délivrance de permis de construire ou d'aménager.

L'information précontractuelle des locataires et acheteurs d'un terrain soumis à un SIS est la principale portée pratique de la création de ce nouvel outil.

L'article **L. 125-7** issu de la loi ALUR, dispose que lorsqu'un terrain situé en SIS fait l'objet d'une vente ou d'un bail, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il est précisé que le contrat doit attester de l'accomplissement de cette formalité.

Cette nouvelle obligation d'information vient s'ajouter à celle qui pesait déjà sur le vendeur d'un terrain ayant accueilli une installation classée (ICPE) soumise à autorisation ou enregistrement (L. 514-20 du CE).

Par ailleurs, **la loi ALUR a introduit un dispositif permettant de faciliter la réhabilitation des friches industrielles en vue de densifier le bâti en zone urbaine. Ce dispositif consiste à confier à un tiers qui en fait la demande les travaux de réhabilitation d'un site ayant accueilli une ICPE en se substituant au dernier exploitant s'il est d'accord. Le décret n° 2015-1004 du 18 août 2015 en fixe les modalités de mise en œuvre.**

Deux phases sont prévues dans la procédure : un accord préalable du préfet dans un premier temps, suivi d'un accord du même préfet sur la substitution.

Le tiers demandeur, promoteur, aménageur ou collectivité, doit d'abord adresser au préfet sa demande d'accord préalable comprenant la proposition du type d'usage futur du site envisagé, l'accord du dernier exploitant (et le cas échéant du maire et du propriétaire) sur cet usage, ainsi que l'étendue du transfert des obligations de réhabilitation et, le cas échéant, de surveillance. Le silence gardé pendant plus de deux mois par le préfet sur cette demande préalable vaut rejet.

Si ce dernier accepte la demande, il doit déterminer le type d'usage futur du site retenu ainsi que le délai dans lequel le tiers demandeur doit adresser le dossier de demande de substitution. Là aussi, le silence du préfet sur cette demande après un délai de quatre mois vaut désaccord. Durant cette deuxième étape, il s'agit de définir la nature des travaux et des garanties financières.

Pour définir ces éléments, le préfet tiendra compte du "mémoire de réhabilitation", que le tiers demandeur doit produire afin de définir les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Il doit également recueillir un second avis de l'exploitant. Si le préfet accepte la substitution, il fixera dans un arrêté les travaux à réaliser, le délai de mise en œuvre, le montant et la durée des garanties financières, l'attestation de maîtrise foncière du terrain (ou l'autorisation du propriétaire de réaliser les travaux prescrits), ainsi que l'attestation de constitution des garanties financières. Au-delà de ce délai, l'arrêté tombe et l'obligation de remise en état retombe sur les épaules du dernier exploitant.

A partir du moment où la substitution aura été entérinée, l'aménageur sera soumis aux mêmes mesures de police que le dernier exploitant.

Le dispositif entend également répondre à l'hypothèse d'une défaillance du tiers demandeur via l'obligation de constituer des garanties financières.

En cas d'impossibilité de recouvrer les garanties financières, le dernier exploitant sera tenu d'assurer la remise en état du terrain pour l'usage initialement déterminé.

Ce mécanisme de substitution par un tiers demandeur doit encore faire ses preuves.