

// JURIDIQUE

Malgré les efforts de clarification engagés notamment par la Loi ALUR, les reconversions de sites pollués souffrent encore d'un manque de visibilité juridique et de certaines idées reçues pouvant freiner les projets.

RECONVERSION DES FRICHES : LUTTER CONTRE LES IDEES REÇUES POUR EVITER DE TOURNER EN ROND

NON, la seule notification de cessation d'activité ne satisfait pas aux obligations du dernier exploitant.

Cette notification marque non pas la fin, mais le début d'une histoire : mise en sécurité puis réhabilitation si nécessaire. Néanmoins une approche pragmatique, consistant à s'en satisfaire, n'est pas à exclure, si tous les acteurs en mesurent les enjeux, et selon le contexte.

NON, il n'est pas prévu de récolement administratif suite à la cessation d'activité des ICPE soumises à déclaration.

Si aucun procès-verbal de récolement n'est prévu par la réglementation, il est certes possible en pratique de solliciter l'administration pour valider le bon achèvement de la procédure, mais sa réponse reste aléatoire.

NON, l'absence de cessation d'activité n'interdit pas la transmission foncière de l'immeuble ayant accueilli les ICPE.

Certes, une telle absence peut contraindre les termes de la vente, en particulier si le vendeur est le

dernier exploitant (ne pouvant se décharger matériellement de son obligation de remise en état, d'ordre public). Ceci étant, acquérir un site dont la cessation d'activité n'a été ni ne sera régularisée, n'est pas à exclure par principe. Cela suppose en revanche une réflexion stratégique : Quelles sont les contraintes que rencontrera le projet en raison de l'exploitation passée d'ICPE ? Quelles sont les responsabilités encourues par les parties prenantes (vendeur, ancien exploitant, maître d'ouvrage, propriétaire) ? Dois-je me porter tiers demandeur (étant précisé que ce dispositif peut constituer un levier « concurrentiel » pour les sites attractifs) ? Quelles sont les options contractuelles ?

NON, la démarche de « changement d'usage » intégrée par la Loi ALUR n'est pas opposable à toutes les reconversions :

elle ne vise que les terrains classés en Secteur d'Information sur les Sols ou ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée. A ce propos, le modèle d'attestation n'ayant toujours pas été publié, les services instructeurs des demandes de permis de construire

ne sont théoriquement pas habilités à l'exiger... En dehors de ces cas, aucune démarche obligatoire n'est imposée aux opérateurs. Rappelons toutefois que l'administration peut refuser un permis de construire ou le délivrer moyennant des prescriptions particulières en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

OUI, il existe des solutions pour mener un projet de manière maîtrisée :

diverses options administratives et contractuelles sont ouvertes, à arbitrer au vu des risques opérationnels connus ou suspectés (pollutions, déchets, amiante, etc.) et de la faisabilité technique et financière définie à l'aide de conseils spécialisés.

Camille JARRY - FIDAL

