



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

Direction générale de la
prévention des risques

Paris, le

20 NOV. 2014

Service des risques
technologiques

Sous-direction des risques
chroniques et du pilotage

Bureau du sol et du sous-sol

Référence : BSSS/2014-279/TL

Affaire suivie par : Tina LEGER

Tél : 01 40 81 91 91 - Fax : 01 40 81 10 53

Mél : tina.leger@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Consultation sur le décret d'application de l'article L.512-21 du code de l'environnement
PJ : un projet de décret

Madame, Monsieur,

L'article 173 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a créé dans le code de l'environnement l'article L.512-21 qui permet au préfet de prescrire à un tiers qui en fait la demande les mesures de réhabilitation d'un ancien site industriel. Cette mesure a pour objectif de faciliter la réhabilitation des friches industrielles.

Lorsqu'un tiers, notamment un aménageur, souhaite prendre en charge la réhabilitation d'un site industriel pour un autre usage, cette nouvelle disposition lui offrirait la possibilité, dans un souci d'efficacité et d'encadrement des coûts, de diriger l'ensemble des opérations de réhabilitation depuis l'origine, plutôt que de séquencer la réhabilitation en deux temps : première réhabilitation du site pour un usage industriel par le dernier exploitant, puis de nouveaux travaux pour un usage d'habitation par l'aménageur.

Les capacités techniques et financières de ce tiers doivent être assurées, notamment par des garanties financières. Toutefois, en cas de défaillance de ce tiers, le dernier exploitant est tenu de mener la remise en état du site conformément à ce que lui impose le code de l'environnement, conformément au principe pollueur-payeur.

Cette disposition pourra également s'appliquer aux sites orphelins et devrait permettre de mieux encadrer la réhabilitation de ces sites.

Sur la base des documents joints en annexe, je vous saurais gré de bien vouloir nous faire parvenir votre avis sur ce projet de décret au plus tard pour le 5 janvier 2015.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous portez à nos travaux et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Ministre et par délégation,

La directrice générale de la prévention des
risques,



Patricia BLANC

Destinataire in fine

Article 1^{er}

A la sous-section 1 de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} du livre V du code de l'environnement, il est créé un paragraphe 10 ainsi rédigé :

« Paragraphe 10 : Réhabilitation d'un site par un tiers (R.512-76 à R.512-81)

« Art. R.512-76.- I. Lorsqu'un tiers, ci-après appelé le tiers demandeur, souhaite se substituer au dernier exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation, sur tout ou partie d'un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif, le ou les types d'usages à considérer, les travaux et le cas échéant, les mesures de gestion de la pollution des sols et du sous-sol sont définis conformément aux articles R.512-77 à R.512-81.

« II. Lorsque le tiers demandeur ne se substitue que sur une partie du terrain, le dernier exploitant assure la remise en état sur la partie restante, pour un usage tel que défini dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou, le cas échéant, celui défini en application des articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1.

« Art. R.512-77.- I. Le tiers demandeur requiert l'accord du dernier exploitant pour se substituer dans la réhabilitation du site pour l'usage futur qu'il envisage.

« II. Le tiers demandeur adresse au préfet :

« - L'accord écrit du dernier exploitant sur le type d'usage futur et l'étendue du transfert des obligations de réhabilitation et, le cas échéant, de surveillance ;

« - La proposition de type d'usage futur qu'il envisage.

« III. Lorsque le type d'usage envisagé par le tiers demandeur est similaire à celui décrit dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou celui défini en application des articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1, la procédure est poursuivie conformément aux dispositions de l'article R.512-78.

« IV. Lorsque le ou les types d'usages envisagés par le tiers demandeur ne sont pas ceux décrits dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou ceux définis en application des articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1, ou si la procédure définie, selon le cas, aux articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1 n'a pas encore été menée à bien, le tiers demandeur recueille également l'accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas du dernier exploitant, celui du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Sans réponse de leur part dans un délai de trois mois, l'accord est réputé donné.

« Le tiers demandeur informe le préfet et les personnes consultées d'un accord ou d'un désaccord sur le ou les types d'usage futur du site.

« Au vu de ce dossier, le préfet statue sur le type d'usage proposé par le tiers demandeur. Ce type d'usage est notifié au tiers demandeur, au dernier exploitant au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain. Le silence gardé par le préfet dans un délai de quatre mois suivant l'information prévue à l'alinéa précédent vaut refus de l'usage proposé par le tiers demandeur.

« Art. R.512-78.- I. Le tiers demandeur transmet au préfet dans le délai fixé par ce dernier, en deux exemplaires :

« 1^o 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 le ou les usages projetés. Ces mesures comportent notamment :

- « - Les mesures de maîtrise des risques et les travaux de réhabilitation liés aux sols éventuellement nécessaires ;
- « - Les mesures de maîtrise des risques et les travaux de réhabilitation liés aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement polluées, selon leur usage actuel ou celui défini dans les documents de planification en vigueur ;
- « - En cas de besoin, la surveillance à exercer ;
- « - Les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par le tiers demandeur pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage.
- « 2° Une estimation du montant des travaux de réhabilitation ;
- « 3° Une estimation de la durée des travaux de réhabilitation ;
- « 4° Un document présentant ses capacités techniques et financières ;
- « 5° Le cas échéant, les mesures de gestion mises en œuvre par le dernier exploitant ou le tiers demandeur sur les pollutions dues à l'installation classées hors du site pour préserver les intérêts de l'article L.511-1 ;
- « 6° Lorsque le projet comprend plusieurs tranches, un calendrier de réalisation de chaque tranche.
- « En cas de besoin, des exemplaires supplémentaires du dossier sont constitués à la charge du tiers demandeur.
- « II. Le préfet transmet ce dossier pour avis au dernier exploitant, sauf si ce dernier s'est déjà prononcé sur ce dossier au titre de la consultation prévue à l'article R.512-77-I. Sans réponse de l'exploitant dans un délai de deux mois, l'avis est réputé défavorable. Le silence gardé par le préfet dans un délai de quatre mois suivant la réception du dossier vaut refus de la demande.
- « III. Au vu des éléments transmis par le tiers demandeur et de l'avis du dernier exploitant, le préfet statue sur la demande. Il détermine, par arrêté, les travaux à réaliser, le délai dans lequel ces travaux doivent être mis en œuvre, le montant de la garantie financière prévue au V de l'article L.512-21, établi au regard des travaux de réhabilitation prévus. Cet arrêté est notifié au tiers demandeur, au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, et au propriétaire du terrain.
- « En cas de refus, l'état dans lequel le site doit être remis en état par le dernier exploitant est déterminé, selon le cas, conformément aux dispositions des articles R.512-39-2, R.512-46-26 ou R.512-66-1.
- « Pour la détermination du montant des travaux de réhabilitation, le préfet peut faire appel, aux frais du tiers demandeur, à un tiers expert.
- « Ces prescriptions sont fixées compte tenu de l'usage retenu en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés.
- « En cas de besoin, le préfet prescrit également au dernier exploitant ou au tiers demandeur les mesures de surveillance nécessaires.
- « IV. En cas de modification du projet ou en cas d'élément nouveau conduisant à une modification des travaux de réhabilitation initialement prescrits, le préfet peut arrêter des prescriptions additionnelles.
- « V. Lorsque les travaux prescrits par le préfet sont réalisés, le tiers demandeur en informe le préfet.

« L'inspecteur de l'environnement constate par procès-verbal la réalisation des travaux. Il transmet le procès-verbal au préfet qui en adresse un exemplaire au tiers demandeur, au dernier exploitant ainsi qu'au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain.

« VI. Dans un délai d'un an à compter de la délivrance de l'arrêté préfectoral de travaux, et au plus tard avant leur démarrage, le tiers demandeur peut solliciter du préfet un retrait de l'arrêté, sur le seul motif qu'il n'a pas pu obtenir la maîtrise foncière des terrains concernés. En cas d'accord du préfet, l'exploitant est tenu de remettre en état le site pour un usage tel que défini dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou, le cas échéant, celui défini en application des articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1.

« Art. R.512-79.- I. Si le dernier exploitant a disparu, le tiers demandeur recueille l'accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, et du propriétaire du terrain sur la proposition d'usage qu'il envisage sur le terrain. L'absence de réponse dans un délai de trois mois vaut désaccord.

« Il transmet au préfet les accords recueillis, la proposition d'usage futur au préfet et le dossier prévu au I de l'article L.512-78.

« II. Au vu de ce dossier, le préfet statue sur l'usage proposé et détermine, par arrêté, l'usage futur du site, les travaux à réaliser, le délai dans lequel ces travaux doivent être mis en œuvre, le montant de la garantie financière prévue au V de l'article L.512-21, établi au regard des travaux de réhabilitation prévus. Ces prescriptions sont fixées compte tenu de l'usage retenu en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés

« Cet arrêté est notifié au tiers demandeur, au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain. Le silence gardé par le préfet dans un délai de quatre mois suivant la réception du dossier vaut refus de l'usage proposé par le tiers demandeur.

« Pour la détermination du montant des travaux de réhabilitation, le préfet peut faire appel, aux frais du tiers demandeur, à un tiers expert.

« En cas de besoin, le préfet prescrit également au tiers demandeur les mesures de surveillance nécessaires.

« III. Lorsque les travaux prescrits par le préfet sont réalisés, le tiers demandeur en informe le préfet.

« L'inspecteur de l'environnement constate par procès-verbal la réalisation des travaux. Il transmet le procès-verbal au préfet qui en adresse un exemplaire au tiers demandeur, au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain.

« IV. Dans un délai d'un an à compter de la délivrance de l'arrêté préfectoral de travaux, et au plus tard avant leur démarrage, le tiers-demandeur peut solliciter du préfet un retrait de l'arrêté, sur le seul motif qu'il n'a pas pu obtenir la maîtrise foncière des terrains concernés.

« Art. R.512-80.- I. Les garanties financières exigées au titre de l'article L.512-21 sont constituées dans les conditions prévues aux a), b) d) ou e) du I de l'article R.516-2.

« Le tiers demandeur adresse au préfet une attestation de constitution des garanties financières avant le démarrage des travaux.

« II. Le garant s'engage sur le montant des garanties financières prescrit par arrêté préfectoral et pour une durée au moins égale à la durée prévisionnelle des travaux. Son engagement est levé par l'arrêté préfectoral prévu à l'article R.512-81.

En cas de décalage de la date prévisionnelle de fin de travaux, le tiers demandeur prend les mesures nécessaires pour assurer la reconduction de ses garanties financières. Il adresse son attestation au préfet au moins trois mois avant l'échéance des garanties financières initiales.

« III. Lorsque le projet de construction ou d'aménagement comporte plusieurs tranches de travaux, la constitution des garanties financières peut être échelonnée en fonction du calendrier de réalisation de chaque tranche. Dans ce cas, l'attestation de constitution de garanties financières prévue au second alinéa du I du présent article est adressée au préfet au plus tard avant le démarrage de chaque tranche.

« IV. Le montant des garanties financières peut être modifié par un arrêté complémentaire. L'arrêté complémentaire ne crée d'obligations qu'à la charge du tiers demandeur, à qui il appartient de réviser contractuellement le montant des garanties financières dans un délai fixé par le préfet.

« V. Le manquement à l'obligation de constitution de garantie est constaté par un procès-verbal établi par un inspecteur de l'environnement. Copie du procès-verbal est adressée au tiers demandeur.

« Ce dernier a accès au dossier et est mis à même de présenter ses observations écrites dans un délai d'un mois sur la sanction envisagée. Il peut demander à être entendu.

« VI. Le préfet appelle et met en œuvre les garanties financières soit en cas de non-exécution par le tiers demandeur des opérations mentionnées selon le cas, au III de l'article R. 512-78 ou au II de l'article R.512-79, après intervention des mesures prévues à l'article L.171-8, soit en cas de disparition juridique du tiers demandeur.

« VII. Les sanctions administratives prévues à l'article L.171-8 qui sont infligées au tiers demandeur sont portées à la connaissance du garant par le préfet. Il en est de même de la décision du préfet constatant qu'il n'y a plus lieu de maintenir les garanties financières.

« VIII. Le modèle d'attestation de garanties financières est arrêté par le ministre en charge de l'environnement.

« Art. R.512-81.- Lorsque les travaux prescrits selon le cas, au titre du III de l'article R.512-78 ou du II de l'article R.512-79, sont réalisés, le préfet arrête la date à laquelle peut être levée, en tout ou partie, l'obligation de garanties financières. Cet arrêté est notifié au tiers demandeur qui en informe son garant.

« Art. R.512-82.- A l'exception du cas prévu à l'article R.512-79, en cas de défaillance du tiers demandeur et de l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières prévues au V de l'article L.512-21, ou lorsque les garanties financières ont été constituées dans les conditions prévues par le III de l'article R.512-80, et que le montant total des garanties constituées ne permet pas de réaliser la totalité de la réhabilitation, l'exploitant est tenu de remettre en état le site pour un usage tel que défini dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou, le cas échéant, celui défini en application des articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1.

Article 2

Liste des destinataires

- Monsieur le vice président du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)
- Monsieur le vice président du Conseil général de l'économie, de l'industrie, de l'énergie et des technologies (CGIET)
- Monsieur le directeur général des infrastructures, des transports et de la mer (DGITM)
- Monsieur le directeur général des entreprises (DGE)
- Monsieur le directeur général du Trésor (DGT)
- Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île de France (DRIEE-IF), Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)
- Association des maires de France (AMF)
- Association des communautés urbaines de France (ACUF)
- Assemblée des communautés de France (ADCF)
- Association des régions de France
- Assemblée des départements de France
- Fédération nationale des agences d'urbanisme
- Fédération nationale des ScoT
- Eco-maires
- Association nationale des collectivités pour la maîtrise des risques technologiques majeurs (AMARIS)
- Association nationale des collectivités, des associations et des entreprises pour la gestion des déchets, de l'énergie et des réseaux de chaleur (AMORCE)
- Monsieur le directeur général de la Caisse des dépôts et consignation (CDC)
- Association Robin des bois
- France nature environnement (FNE)
- Association des amis de la terre
- WWF fonds mondial pour la nature
- Greenpeace France
- Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC)
- Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)
- Nexity
- BOUYGUES Immobilier, à l'attention de Pierre PETITPAS
- Brownfields
- Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL)
- Confédération générale des petites et moyennes entreprises (CGPME)
- Assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie (ACFCI)
- Union des Professionnels de la Dépollution des Sites (UPDS)
- Union des Consultants et Ingénieurs en Environnement (UCIE)

- Union des Industries Chimiques (UIC)
- Electricité de France, Direction Immobilier Groupe, Département Ingénierie des Sols Pollués
- Association française des entreprises privées – Association des grandes entreprises françaises (AFEP-AGREF)
- Mouvement des entreprises de France (MEDEF)
- Syndicat des entrepreneurs français internationaux (SEFI)
- Confédération générale du patronat des petites et moyennes entreprises (CGPME)
- Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA)
- Fédération bancaire française (FBF)
- Association Française des Sociétés Financières
- Boisin & Associés
- DS Avocats
- Foley Hoag
- Gossement/Avocats
- Huglo Lepage associés conseil
- Jones Day
- Kalliopé
- Lefèvre Pelletier & Associés
- Pichavant & Chetrit
- Thieffry & Associés
- UGGC & Associés
- Winston & Strawn
- Conseil supérieur du notariat
- Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires (CNAMJ)