

> Circulaire

n° 10809

Mercredi 9 avril 2014

Installations classées pour la protection de l'environnement

Réhabilitation des sites et sols pollués

LOI ALUR DU 24 MARS 2014

> La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été publiée au Journal officiel du 3 avril 2014. Son titre IV, "Moderniser les documents de planification et d'urbanisme" (articles 126 et suivants), vise notamment à améliorer l'information sur la pollution des sols et à clarifier les responsabilités des acteurs, dans le but d'encourager le redéploiement des friches industrielles vers un usage résidentiel.

> **Renforcement des droits de l'acquéreur et du locataire d'un terrain ayant accueilli une ICPE**

La loi ALUR fait entrer le droit de l'environnement dans le droit de l'urbanisme et prévoit que :

- le préfet de département élabore des « **secteurs d'information sur les sols** », zones de vigilance déterminées par l'administration comprenant en particulier les terrains pollués susceptibles de changer d'usage. Ces secteurs d'information seront annexés au plan local d'urbanisme (PLU) (article 125-6.-I à III révisé du code de l'environnement) ;
- le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur la **carte des anciens sites industriels** et activités de services, que l'Etat doit publier (article L. 125-6.-IV révisé du code de l'environnement) ;
- le vendeur ou le bailleur d'un terrain situé en secteur d'information sur les sols en informe l'acquéreur ou le locataire dans l'acte de vente ou de location. A défaut et si le projet ne peut se faire en raison d'une pollution, l'acquéreur ou le locataire pourra demander la résolution du contrat ou, soit se faire restituer une partie du prix de vente, soit obtenir une réduction du loyer, dans les deux ans qui suivent la découverte de la pollution. L'acquéreur peut en outre demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût ne « *paraît pas disproportionné* » (article L. 125-7 nouveau du code de l'environnement)¹ ;

> **Possibilité pour un tiers de se substituer à l'exploitant d'ICPE pour la réhabilitation**

La loi ALUR prévoit également (article L. 512-21 du code de l'environnement) la possibilité de transférer à un tiers l'obligation de remise en état du terrain pesant sur l'exploitant de l'ICPE mise à l'arrêt définitif.

¹ Ces dispositions sont déjà appliquées par le juge judiciaire. Il s'agit donc d'une extension du principe de droit commun du contrat.