

## A LA UNE

DIU201z4 **Promulgation de la loi *Industrie verte* et réhabilitation des friches**

• L. n° 2023-973, 23 oct. 2023 : JO, 24 oct. 2023

Cette loi reflète une politique nationale visant à ce que la France devienne un modèle économique en matière durable au niveau européen. « Vaste programme », impactant (encore) l'urbanisme et l'environnement, par ses dispositions en faveur du développement de l'industrie verte et de la décarbonation des industries existantes.

La publication de la loi *Industrie verte* marque un nouveau palier dans l'intégration du développement durable dans le secteur économique, et aussi dans toutes les branches du droit. Pour répondre à ce leitmotiv, le texte facilite notamment la réhabilitation des friches et sites industriels.

Parmi ses trois titres, et ses 40 articles, il est opportun de relever de façon non exhaustive les dispositions relatives à la valorisation des friches prévues au chapitre IV du premier titre portant sur les « mesures destinées à faciliter et à accélérer les implantations industrielles et à réhabiliter les friches ». Pour rappel, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi *Climat et résilience*, retient deux critères cumulatifs pour définir la notion de friche, à savoir le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier et l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables (C. urb., art. L. 111-26).

En ce sens, l'article 8 de la loi *Industrie verte* facilite les procédures existantes de cessation d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Pour rappel, l'exploitant ICPE doit assurer d'une part, la mise en sécurité effective du site et d'autre part, la réhabilitation du site pour permettre un autre usage futur. Désormais, en l'absence d'accord entre l'exploitant et les autorités, le site devra être remis en état pour un usage comparable à celui des installations pour lesquelles une autorisation est demandée, sauf si une telle remise en état est manifestement incompatible avec l'usage futur de la zone et des terrains voisins. Le préfet du département peut alors fixer, après avis, des prescriptions de réhabilitation plus contraignantes permettant un usage du site cohérent avec les documents d'urbanisme (C. envir., art. L. 512-22). Par ailleurs, lorsque l'activité a en partie cessé, pendant trois années consécutives, le préfet peut mettre en demeure l'exploitant de procéder à la mise à l'arrêt définitif (C. envir., art. L. 512-19).

En outre, sur les terrains ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative de ce changement doit mettre en œuvre des mesures de gestion de la pollution des sols afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté (C. envir., art. L. 556-1). Il est précisé que cette obligation incombe au maître d'ouvrage, même lorsque celui-ci ne dispose pas d'éléments montrant que l'installation classée a été régulièrement habilitée. Un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués sera garant du respect de cette prise en compte par la délivrance d'une attestation, conformément à une norme définie par arrêté. Le cas échéant, cette attestation sera jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Le texte facilite également la procédure de tiers demandeur qui permet de transférer à un tiers la responsabilité et les coûts de la réhabilitation, créée par la loi *Alur* (L. n° 2014-366, 24 mars 2014) et mise en œuvre par un décret d'application du 18 août 2015, afin d'assurer une plus grande réhabilitation des anciens sites industriels pollués ayant accueilli une ICPE.

*Delphine Canale, docteure en droit, GREDDIAUC (EA 37 86)*

## SOMMAIRE

## ► BAUX

- Période d'urgence sanitaire : applicabilité du report des effets des clauses résolutoires **2**

- État des lieux de sortie : *quid* de la charge des frais d'établissement... des mentions et de la restitution du dépôt de garantie ? **2**

## ► CONSTRUCTION

- La responsabilité pour vices cachés du vendeur non professionnel agissant comme un constructeur **3**

## ► CONTRATS

- Comment distinguer un sous-traitant d'un fournisseur ? **3**

- Opposition de l'entrepreneur principal au paiement direct du sous-traitant. Que peut faire le maître d'ouvrage ? **4**

## ► COPROPRIÉTÉ

- Modalités de constitution d'un syndicat secondaire **4**

- Opposition du syndicat **5**

- Action en justice du syndic **5**

## ► ENVIRONNEMENT

- Interprétation et efficience de la charte de l'environnement **6**

## ► FISCALITÉ

- Société civile de construction vente et assujettissement à l'IS **6**

## ► PROCÉDURE

- Modification de la jurisprudence relative au point de départ du délai quinquennal des recours entre constructeurs : confirmation du revirement ! **7**

## ► URBANISME

- Insusceptibilité de recours contre une lettre majorant le délai d'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme **7**

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université