

LETTRE D'INFORMATION

ACTUALITES DROIT DE L'URBANISME, DROIT DE L'ENVIRONNEMENT, DOMANIALITE

JUIN 2014

URBANISME

■ Actualité législative : la loi ALUR

Le 26 mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été publiée au journal officiel.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

Elle comporte un important volet Urbanisme.

Son titre IV est ainsi consacré à la modernisation des documents de planification et d'urbanisme et ce, selon le législateur, pour qu'ils permettent d'atteindre les objectifs du gouvernement visant à la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logement sociaux, tout en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

■ Le régime juridique des SCOT modifié

Les SCOT font l'objet de modifications notables.

En premier lieu, le territoire d'un SCOT ne pourra plus se limiter au territoire d'un seul EPCI, et ce afin d'éviter une superposition des périmètres des PLUi, appelés à se généraliser, et des SCOT.

En outre, les syndicats mixtes « ouverts », c'est-à-dire des syndicats ne regroupant pas exclusivement des communes et des EPCI, pourront désormais détenir la compétence SCOT, ce qui devrait mettre un terme à la création de syndicats mixtes dédiés à la compétence SCOT.

La mise en compatibilité des PLU avec les SCOT approuvés à compter du 1^{er} juillet 2015 s'imposera dans un délai d'un an à compter de cette approbation, contre trois pour les SCOT approuvés antérieurement.

Sur le fond, on note que la « grenellisation » des SCOT, initialement prévue pour 2016, est reportée, comme pour les PLU, au 1^{er} janvier 2017.

De plus, l'aménagement commercial doit désormais être intégré dans le DOO du SCOT et il n'est plus possible d'approuver de DACOM définissant des ZACOM, sauf pour les SCOT en cours d'élaboration si le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014.



■ La fin annoncée des POS...

Parce que les POS actuellement en vigueur sont de nature à rendre plus difficile la mise en œuvre de politiques nationales en matière d'environnement ou de logement, la loi ALUR prévoit que les quelque 7 500 POS encore en vigueur et non transformés en forme de PLU au 31 décembre 2015 seront caducs à cette date et que la commune devra alors faire application des règles générales d'urbanisme.

Ne sont pas concernées par cette mesure les communes qui auront lancé une procédure de révision de leur POS en PLU avant le 31 décembre 2015, dès lors qu'elles auront approuvé leur PLU au plus tard le 26 mars 2017.

Sauf nouvelle modification législative, il y aura donc prochainement une vague de prescriptions de révisions...

■ Le transfert de la compétence PLU aux EPCI

Si la compétence PLU relevait déjà des compétences obligatoires de certains EPCI, tel n'était pas le cas pour les communautés de communes et d'agglomération.

La loi ALUR prévoit que ces d'EPCI deviennent automatiquement compétents pour l'élaboration et la gestion des PLU à la date du 27 mars 2017, sauf si se sont opposés à un tel transfert de compétence au moins 25 % des communes membres de l'EPCI représentant au moins 20 % de la population de l'EPCI.

Cette minorité de blocage est le fruit d'un compromis après de très âpres discussions...

■ Les autorisations d'occupation des sols

Alignant le régime des décisions de non opposition à déclaration préalable sur celui des permis de construire, d'aménager ou de démolir, la loi ALUR prévoit désormais de manière expresse la possibilité de retirer une décision de non opposition à une déclaration préalable entachée d'illégalité dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

En outre, le maire dispose de la faculté de demander la production des plans intérieurs pour la construction de logements collectifs, ce qui devrait, le cas échéant, mieux lui permettre de s'assurer du respect des règles en matière de mixité sociale.

La loi ALUR ne dit toutefois rien de ses modalités d'entrée en vigueur, notamment s'agissant des demandes en cours d'instruction au jour de sa publication...

■ La lutte contre l'étalement urbain, et la consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers

Les principaux apports de la loi ALUR sont les suivants :

► Le rapport de présentation du PLU doit comporter une analyse de la capacité de densification des espaces bâtis, et justifier des modalités selon lesquelles le PLU favorise la densification de ces espaces.

► A compter du 1^{er} janvier 2015, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU créées il y a plus de 9 ans et qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ne sera pas possible à l'issue d'une procédure de modification du PLU. Cette disposition s'applique même aux zones 2AU situées dans les secteurs urbains, ce qui est pour le moins curieux au vu des objectifs poursuivis...



► Afin d'inciter à la densification des zones déjà urbanisées, la loi ALUR supprime le COS des PLU ainsi que la possibilité pour le règlement du PLU de fixer une taille minimale des terrains pour qu'ils soient constructibles.

Cette disposition est considérée comme applicable immédiatement aux demandes déposées après la publication de la loi, auxquelles ne pourrait pas être opposés des COS ou superficies minimales de PLU approuvés antérieurement à la loi. Beaucoup d'élus ont découvert cette novation importante...

► Le règlement du PLU pourra également imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la diversité en ville.

Cette possibilité permettra aux PLU de compenser en partie les effets indésirables de la suppression des COS et des superficies minimales...

► Pour lutter contre le pastillage en zones A et N, la loi ALUR restreint les possibilités de création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans ces zones.

En outre, le changement de destination des constructions existantes dans les zones A et N est interdit, sauf à ce qu'elles présentent un intérêt architectural ou patrimonial.

► Enfin, le contenu des PLU valant PLH ou PDU s'enrichit d'un nouveau document, non opposable, le programme d'orientations et d'actions (POA) comprenant toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la

mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements.

En réalité, il s'agit là d'éviter que ces mêmes informations figurent en totalité, ce qui était le cas antérieurement à la loi, dans les orientations d'aménagement et de programmation, document opposable.

■ Des nouveautés en matière de préemption

La loi ALUR prévoit d'abord que sont compétents de plein droit en matière de DPU les EPCI compétents en matière de PLU.

Ensuite, n'échappent plus au champ d'application du DPU simple que les immeubles achevés depuis moins de 4 ans, contre 10 ans auparavant.

Par ailleurs, et c'est là l'avancée la plus importante, est ouverte au titulaire du droit de préemption la faculté de demander à visiter le bien concerné par la préemption ainsi que celle de demander au propriétaire des éléments complémentaires permettant d'apprécier la consistance de l'état de l'immeuble, de telles demandes ayant un effet suspensif sur le délai de préemption.

Toutefois, cette disposition pour être applicable nécessite encore un décret d'application.

Elle aura une grande incidence pratique sur les délais de préemption et l'appréciation de la valeur effective du bien (la Cour de Cassation admettant la possibilité de pratiquer des abattements pour pollution).

Enfin, le titulaire du droit de préemption disposera d'un délai de 4 mois, et non plus de 6 mois, pour s'acquitter du paiement du prix, le non-respect de ce délai rendant au propriétaire sa liberté de vendre.



■ L'aménagement opérationnel, les lotissements et la concertation

► Concernant les opérations d'aménagement réalisées dans le cadre d'une procédure de ZAC, la loi ALUR prévoit que la signature de la concession d'aménagement peut intervenir *avant* la création de la ZAC (dès que le bilan de la concertation a été tiré et une fois que la collectivité a délibéré sur les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel).

► Le projet urbain partenarial (PUP) est modifié : l'apport principal est de faire en sorte qu'à l'occasion de la signature d'une première convention de PUP, la collectivité, qui préfinancera les équipements publics pour des besoins plus larges, pourra en répercuter le coût dans des conventions de PUP ultérieures à conclure avec les opérateurs intéressés par ces mêmes équipements.

► Dans l'esprit de la loi ALUR de densifier le tissu urbain existant, le législateur a pris le parti de remettre en cause les règles contenues dans les règlements de lotissements et cahiers des charges limitant les possibilités de construire sur les lots.

La loi prévoit ainsi la caducité des règlements de lotissements de plus de 10 ans dont le maintien aurait été demandé par les colotis, ainsi que des règlements de plus de 10 ans, des cahiers des charges approuvés et des clauses réglementaires des cahiers des charges non approuvés.

De même, ne produiront plus d'effets au 25 mars 2019 les dispositions non réglementaires contenues dans un cahier des charges non approuvé ayant

pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, sauf publication du cahier des charges au bureau des Hypothèques.

Ces dispositions, très complexes à manier, sont (encore) à concilier avec le principe de survie contractuelle des règles contenues dans les cahiers des charges, ainsi qu'avec la faculté pour l'administration de modifier tous les documents applicables à l'intérieur d'un lotissement.

► La loi ALUR crée enfin un nouvel instrument juridique : le projet d'intérêt majeur (PIM). Il s'agit d'un outil de contractualisation entre personnes ou sociétés publiques aux fins de réalisation de projets structurants inspirés des contrats de développement territorial.



Cette rapide présentation des apports de la loi ALUR n'est naturellement pas exhaustive, celle-ci comportant de nombreuses autres modifications ou évolutions.

Enfin, d'autres évolutions sont (heureusement...) attendues : la loi habilite le gouvernement à procéder, par ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre 1er du code de l'urbanisme (SCOT, PLU, Montagne et Littoral..), cette nouvelle codification devant toutefois intervenir en principe... à droit constant.





JURISPRUDENCE URBANISME

**Expropriation – Réserves foncières :
Conseil d'Etat, 21 mai 2014,
n°354.804, mentionné aux tables**

Le Conseil d'Etat donne son plein effet aux dispositions de l'article L 221-1 du Code de l'urbanisme, souvent appliquées très restrictivement en pratique, en considérant que les personnes publiques « peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, **alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date**, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître **la nature du projet envisagé**, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Sont appliqués là, assez logiquement, les principes dégagés en matière de préemption. Cette possibilité d'expropriation renvoie toutefois à la question de la composition du dossier d'enquête préalable à la DUP (dossier complet ou simplifié), bien connue des expropriants et qui fait l'objet, là aussi, d'appréciations restrictives...

Contentieux de l'urbanisme : Conseil d'Etat, 9 avril 2014, n°338.363, mentionné aux tables

L'article L 600-5 du Code de l'urbanisme permet au Juge de prononcer des

annulations partielles de permis de construire. Toutefois, le Conseil d'Etat annule logiquement un arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon qui avait considéré qu'un permis de construire autorisant 9 maisons pouvait être annulé partiellement, en tant qu'il autorisait la construction « de plus de 7 maisons ».

La conception générale du projet étant en cause, l'annulation totale du permis s'imposait.

**Certificat d'urbanisme – sursis à statuer :
Conseil d'Etat, 3 avril 2014, n°362.735,
mentionné aux tables**

Le Conseil d'Etat tranche enfin par cet arrêt une question controversée depuis la réforme des autorisations d'urbanisme : un certificat d'urbanisme qui ne mentionne pas la possibilité d'un sursis à statuer compte tenu d'une procédure de révision de PLU en cours peut-il être suivi d'un sursis à statuer ?

Le Conseil d'Etat répond par la positive.

Voici, pour les candidats à la construction, une raison supplémentaire de se méfier des certificats d'urbanisme (ou des réponses implicites à une demande de certificat d'urbanisme).

SCOT – contenu : Tribunal administratif de Grenoble, 6 mars 2014, n°120481 (inédit)

Ce jugement confirme toutes les difficultés rencontrées jusqu'ici en matière d'aménagement commercial avec les DAC et leur articulation avec les SCOT. Le Tribunal administratif annule la délibération approuvant le DAC au motif que ce document ne se borne pas à délimiter des zones d'aménagement commercial et à préciser les orientations et recommandations qui leur sont propres,



mais comporte en outre une présentation de l'urbanisme commercial dans l'agglomération et fixe des objectifs et orientations d'aménagement commercial à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale et qu'il excède donc le contenu qui lui est assigné par l'article L. 752-1 du code de commerce. De nombreux DAC encourent cette critique...

Procédures d'adaptation des POS/PLU : Conseil d'Etat, 23 octobre 2013, n°350.077

Cet arrêt intéresse les anciennes procédures de révision simplifiées, mais peut s'appliquer à l'actuelle procédure de déclaration de projet, comme à la nouvelle procédure intégrée pour le logement (PIL).

Le Conseil d'Etat considère de manière générale que lorsqu'une procédure est justifiée par l'intérêt général, permettant notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant normalement à l'adaptation d'un PLU, il appartient « à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis ».

Cette décision a une grande importance pratique pour les conditions d'utilisation de ces procédures et le contenu des dossiers soumis à enquête publique, le Juge ne s'en tenant pas à une simple « apparence » d'intérêt général.

En l'occurrence, il confirme l'annulation d'une procédure de révision simplifiée (que le Tribunal administratif de Grenoble avait validée) au motif que « si le secteur rendu constructible par la

révision simplifiée se situait dans la continuité du tissu urbain existant et que la commune enregistrait une forte demande de logements, des zones NA, dont la commune avait d'ailleurs pour partie la maîtrise foncière, restaient à ouvrir à l'urbanisation et étaient aptes à répondre aux besoins de la commune en la matière, et d'autre part, qu'il n'était pas allégué que l'initiative privée serait défailante sur les secteurs restant à ouvrir à l'urbanisation et que l'ouverture à l'urbanisation du secteur en cause appartenant essentiellement à un seul propriétaire pour une opération de construction ne présentait pas de caractéristiques particulières ».

Bâtiments existants et changements de destination illicites : Conseil d'Etat, 26 mai 2014, n°361.212

Cet arrêt, bien que rendu par une seule sous-section du Conseil d'Etat et non mentionné aux tables du recueil Lebon, a d'abord le mérite de faire une synthèse de la position actuelle du Juge administratif sur les changements de destinations illicites et les régularisations. L'arrêt énonce ainsi que lorsqu'un immeuble a été édifié en violation des prescriptions du permis de construire initialement sollicité, un nouveau permis de construire ne peut être légalement accordé pour permettre la régularisation de la construction que s'il est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de sa délivrance. Il poursuit en énonçant que dans l'hypothèse où doit être appréciée l'existence d'un changement de destination, l'autorité compétente doit alors prendre en considération la destination du bâtiment telle qu'elle a été initialement autorisée ainsi que, le cas échéant, tout changement ultérieur de destination qui a fait l'objet d'une autorisation, mais non la destination donnée à l'immeuble par les travaux réalisés de façon irrégulière.



Cette synthèse récente est utile, la position du Conseil d'Etat ayant très souvent varié...

Par ailleurs, dans ce même arrêt, il a considéré qu'un règlement de zone naturelle ne permettant que les aménagements et extensions de constructions existantes excluait nécessairement les changements de destination, ce qui en l'occurrence faisait obstacle à la délivrance du permis constatant la destination actuelle (habitation) d'un immeuble autorisé initialement comme abri de jardin.

Enfin, la Cour administrative d'appel avait indiqué que la construction ne pouvait pas bénéficier de la prescription administrative de 10 ans instituée par l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, au motif qu'elle devait être considérée comme ayant été réalisée sans permis de construire au sens de ce texte (exception à la prescription administrative). Le Conseil d'Etat considère toutefois qu'en réalité l'article L 111-12 n'est pas en cause et ne profite pas au propriétaire de la maison : en refusant le permis de construire, le maire n'a pas opposé l'irrégularité de la construction existante par rapport au permis délivré mais... la méconnaissance des dispositions du PLU interdisant les changements de destination.

Par cet arrêt d'apparence anodine, sont tranchées des questions pratiques sensibles et fréquemment soumises aux services instructeurs...



ENVIRONNEMENT

■ Actualité législative : la loi ALUR

Le 26 mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été publiée au journal officiel. Elle comporte un important volet environnemental en son article 173

Les points à retenir sont :

- l'assouplissement du principe pollueur-payeur et la création du principe tiers payeur (nouvel article L. 512-21 du Code de l'environnement) :

- La possibilité pour l'exploitant industriel d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de transférer son **obligation administrative** de remise en état à un tiers
- Ce transfert se fait sous le contrôle de l'administration : accord du Préfet de département, capacités techniques suffisantes et garanties financières exigées de la part du tiers
- Principe de responsabilité supplétive du dernier exploitant en cas de défaillance du tiers

- le renforcement de la cartographie pour une meilleure information sur l'état de pollution des sols (article L. 125-6 du Code de l'environnement) :

* Elaboration par le Préfet de département de « secteurs d'information sur les sols » nécessitant des études de sols et des mesures de gestion de la pollution. Cette carte devra être annexée aux PLU.

* Réalisation par l'Etat d' « une carte des anciens sites industriels et activités de service » dont devront faire état les



certificats d'urbanisme en cas de projet situé « sur ou à proximité » d'un tel site.

- le **développement de la police des sols par la hiérarchisation des responsables de la dépollution (nouvel article L. 556-3 du Code de l'environnement)** :

- En cas de pollution industrielle du sol : le dernier exploitant ICPE ou son ayant-droit, sauf transfert à un tiers de l'obligation administrative de remise en état
- En cas de pollution non industrielle du sol : le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué
- A défaut de responsable ICPE ou Déchets : le propriétaire du terrain ayant fait preuve de négligence ou n'étant pas étranger à la pollution

- **une nouvelle obligation d'information (article L.125-7 du code de l'environnement)** à la charge des vendeurs et bailleurs d'un terrain situé en « secteur d'information sur les sols » :

- Obligation d'information écrite, attestation dans l'acte de vente ou de location
- Sanction : en cas de pollution rendant le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution : droit de l'acquéreur/locataire d'obtenir soit la résolution du contrat soit la restitution d'une partie du prix de vente ou la réduction du loyer soit la réhabilitation du terrain si le coût n'est pas disproportionné par rapport au prix de vente/location

- **l'obligation pour le maître d'ouvrage** d'un projet de construction ou de lotissement situé en « secteur d'information sur les sols » de faire réaliser une **étude des sols** par un bureau certifié afin de déterminer les mesures de dépollution à mettre en œuvre : obligation de joindre au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager l'attestation de réalisation de cette étude et de sa prise en compte dans le projet (L. 556-2 du Code de l'environnement)

- **l'uniformisation des obligations d'information** de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement (pour les ICPE soumises à autorisation et enregistrement) et de l'article L.125-7 du code de l'environnement (pour les terrains situés en « secteur d'information sur les sols »).

La loi ALUR va dans le sens d'un renforcement de la police des sites et sols pollués, législation parallèle à celles des ICPE et des déchets. L'objectif est de restreindre les interventions de l'ADEME par la responsabilisation des propriétaires des terrains. Cette solution était déjà retenue par les dernières jurisprudences sur le fondement de la législation Déchets (CE, 1^{er} mars 2013, n° 348912, CE, 26 juillet 2011, n° 328651). La législation sur les sites et sols pollués permet d'étendre la recherche de la responsabilité des propriétaires, notamment en incluant les cas de pollution de terres non excavées.

Reste à déterminer comment seront interprétées par les juges les notions choisies et surtout les questions d'articulations entre les différentes législations...



■ **Texte – Le principe de participation du public : Décret n°2013-1303 du 27 décembre 2013 relatif à l'expérimentation prévue à l'article 3 de la loi n° 2012-1460 du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement**

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028409010&fastPos=1&fastReqId=2070609386&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

A la suite de nombreuses censures du Conseil Constitutionnel, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit dans le Code de l'environnement un nouvel article L. 120-1 organisant une procédure de participation du public en l'absence de débat public ou d'enquête publique. La loi du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public a élargi le champ d'application de l'article L. 120-1 et renouvelé les modalités de sa mise en œuvre pour les décisions réglementaires et d'espèce de l'Etat et de ses établissements publics.

L'article 3 de cette loi du 27 décembre 2012 prévoit, à titre expérimental, d'ouvrir au public la consultation des observations présentées sur un projet de texte au fur et à mesure de leur dépôt et de confier à une personne désignée par la Commission nationale du débat public la rédaction de la synthèse des observations du public.

Le décret vient, entre autres, préciser quels sont les projets de décrets et d'arrêtés ministériels concernés.

Il s'agit de décrets et d'arrêtés ministériels relatifs :

- A la protection des espèces protégées et les dérogations y afférentes
- Aux périodes de chasse
- Aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration

Ce décret s'applique aux consultations engagées entre le 31 décembre 2013 et le 14 octobre 2014.

■ **Projet de loi constitutionnelle sur la Charte de l'environnement**

Le 27 mai 2014, le Sénat a voté une proposition de loi constitutionnelle visant à modifier la Charte de l'environnement et plus précisément les principes de précaution, de participation du public et d'éducation à l'environnement.

Cf. la version votée par le Sénat : <http://www.senat.fr/leg/tas13-125.html>

Une telle modification de la Charte exige une révision de la Constitution, qui n'est pour l'instant pas programmée...

Les points à retenir sont :

- **la modification du principe de précaution** avec l'ajout de la notion de « coût économiquement acceptable » et l'annexion d'un principe d'innovation à celui de précaution. Il convient de préciser que la recherche et l'innovation figuraient déjà dans un autre article de la Charte, l'article 9.



- **la modification du principe de participation du public** avec l'ajout d'un recours à une expertise scientifique indépendante et pluridisciplinaire pour fonder l'information du public.

- **la modification du principe d'éducation à l'environnement** avec l'ajout de la promotion de la culture scientifique.

Ces modifications de la Charte paraissent juridiquement peu pertinentes, puisque soit elles sont superfétatoires, soit elles consistent en un déplacement de notions.

L'objectif recherché semble être de limiter les principes énoncés. Reste à savoir si cette complexification de la rédaction de la Charte, sans apport réel, conduira les juges à une plus grande, une moindre ou une application équivalente des principes de la Charte...

■ **Projet de loi relatif à la biodiversité.**

Le 26 mars 2014, le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, Philippe MARTIN, a présenté en conseil des ministres un projet de loi visant à reconquérir la biodiversité.

http://www.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/Texte_du_projet_de_loi_relatif_a_la_biodiversite.pdf

Le texte, qui doit être examiné par l'Assemblée nationale le 25 juin prochain, prévoit notamment :

- **L'intégration de la biodiversité dans les principes fondamentaux (articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement) :**

accolement du système de compensation au principe de prévention, création du principe de solidarité écologique (prise en compte de la biodiversité dans les décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement), insertion de la préservation des continuités écologiques,

- La substitution d'un Comité national de la biodiversité au Comité national trames vertes et bleues,

- **La création de l'Agence française pour la biodiversité** : regroupant les opérateurs de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques, l'Atelier technique des espaces naturels, l'Agence des aires marines protégées, l'établissement des Parcs nationaux de France. Elle pourra passer des conventions avec d'autres structures telles que le Muséum d'histoire naturelle, l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, l'Institut français de recherche pour l'exploitation de la mer ou encore le Conservatoire du littoral. L'Agence a vocation à renforcer la connaissance, la recherche et les formations, à aider les services de l'Etat en matière de gestion d'espaces naturels, de police de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi qu'à financer des projets de restauration des milieux,

- La modification du cadre juridique applicable aux parcs naturels régionaux,

- **Les obligations réelles environnementales** (servitudes contractuelles affectant la propriété) : possibilité pour le propriétaire d'un terrain de conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit



privé afin de faire naître à sa charge des obligations environnementales,

- **Les zones soumises à contraintes environnementales :** délimitation de zones où il est nécessaire de maintenir/restaurer les habitats naturels d'une espèce protégée (article L. 411-1 du Code de l'environnement),
- **Une meilleure prise en considération des paysages :** dans les parcs naturels régionaux, par la réforme des sites inscrits et l'obligation d'élaboration d'atlas départementaux des paysages,
- **La préservation de la biodiversité dans les espaces aquatiques :**
 - en créant des zones en mer ou dans les fleuves (zone fluviale jusqu'à la limite de salure des eaux) qui protègent le cycle biologique de certaines espèces de poisson (frayères, couloirs de migrations...): création de zones de conservation halieutiques qui sont un nouvel outil de police administrative
 - en prenant des mesures réglementaires pour la pêche professionnelle dans les sites Natura 2000 (avec en contrepartie une dispense d'évaluation des incidences)
 - en mettant en place un nouveau régime d'autorisation des activités sur le plateau continental et la zone économique exclusive (exemple des énergies marines renouvelables)
 - en confortant l'action du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

- **La création d'un régime d'accès aux ressources génétiques et de partage des ressources découlant de leur utilisation** (lutte contre la bio-piraterie et partage des bénéfices tirés de l'exploitation des ressources génétiques)

■ **Ordonnance n° 2014-355 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et Ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'un certificat de projet**

Le 2 janvier 2014, la loi habilitant le gouvernement à simplifier et à sécuriser la vie des entreprises a été adoptée.

Elle prévoit notamment :

- **la création d'un certificat de projet opposable à l'administration et aux tiers :** sur le modèle du certificat d'urbanisme, ce document vise toutes les législations applicables aux demandes des porteurs de projets et doit contenir la liste des autorisations nécessaires au titre du Code de l'environnement, du Code forestier et du Code de l'urbanisme ; la décision de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas de la nécessité de réaliser une étude d'impact ; le délai d'instruction, les servitudes particulières et contraintes nécessaires, le cadrage des éléments devant figurer au dossier de demande.
- **la création d'une procédure unique intégrée pour les ICPE soumises à autorisation.**



Deux ordonnances du 20 mars 2014 permettent d'expérimenter ces simplifications de procédure en matière d'urbanisme et d'environnement.

La première relative à l'autorisation unique pour les ICPE concerne le territoire des régions de Basse-Normandie, Bretagne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Midi-Pyrénées, Nord - Pas-de-Calais et Picardie.

La seconde relative aux certificats d'urbanisme porte sur le territoire des régions Aquitaine, Bretagne, Champagne-Ardenne ou Franche-Comté :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=?cidTexte=JORFTEXT000028752144&dateTexte=&oldAction=dernierJO&categorieLien=id>

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=?cidTexte=JORFTEXT000028752266&dateTexte=&oldAction=dernierJO&categorieLien=id>



JURISPRUDENCE ENVIRONNEMENT

■ **Sols pollués et obligation d'information du vendeur: Cour de cassation, 3^{ème} chambre, 11 mars 2014, n°12-29556**

L'acquéreur et le sous-acquéreur d'un terrain qui s'est révélé pollué assigne le vendeur en indemnisation des frais de remise en état du site.

En droit, le vendeur d'un terrain est tenu d'informer l'acquéreur par écrit de l'exploitation dans le passé d'une ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement (article L. 541-20 du Code de l'environnement).

La Cour de cassation confirme sa jurisprudence en affirmant que l'obligation est de résultat, c'est-à-dire que l'ignorance d'une exploitation passée n'exonère pas le vendeur de son obligation.

Il convient également de noter qu'en plus de sa défense relative à l'absence de connaissance de l'existence antérieure d'une ICPE, le vendeur a également tenté de s'exonérer de son obligation en opérant une division parcellaire...en vain...

En pratique, les vendeurs doivent donc être proactifs et rechercher si une ICPE a effectivement été exploitée auparavant sur leur terrain, sans se contenter des informations dont il dispose.

En cas de non-exécution de l'obligation d'information, l'acheteur peut choisir "de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix". Il peut également "demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente".

En l'espèce, les juges ont sanctionné le vendeur en le condamnant à assumer le coût des opérations de dépollution qui excédaient le prix du terrain, faute pour celui-ci d'avoir soutenu devant la Cour d'Appel qu'il y avait disproportion.





DOMANIALITE

Redevances d'occupation : Cass. Civ. 1re, 13 mai 2014, n° 12-16.784

Les écarts existant entre le montant des redevances pour occupation du domaine public d'une commune et les loyers exigés par cette dernière pour l'occupation de son domaine privé doivent être justifiés par des éléments objectifs, notamment par les caractéristiques des locaux.

Délivrance des titres d'occupation / redevances d'occupation : CAA Versailles, 4 juillet 2013, n°11VE2670

La Cour rappelle qu'aux termes du Code des postes et des télécommunications électroniques, les autorités concessionnaires du domaine public non routier donnent accès aux exploitants de réseaux de télécommunication par convention et après fixation, le cas échéant, d'une redevance versée auxdits concessionnaires (article L 45-1). Constatant que les galeries occupées ne relevaient pas en l'espèce du domaine public routier et que leur exploitation avait été confiée à un concessionnaire dans le cadre d'une délégation du service public de l'assainissement, la Cour considère que la collectivité propriétaire (en l'occurrence un département) ne pouvait pas délivrer lui-même les permissions d'occupation du domaine et annule les titres exécutoires correspondant aux redevances.

Taxe foncière propriétés bâties-occupant-intention des parties : CE, 21 oct. 2013, n° 358873, mentionné aux tables

Cet arrêt a été rendu dans la continuité de l'arrêt Commune de Douai (21 décembre 2012, n° 342788). Le Conseil d'Etat était cette fois confronté à l'absence de droit réel sur le port maritime de commerce et de pêche concédé et la délégation était silencieuse sur la propriété des aménagements à réaliser par le concessionnaire. Rien ne permettait de supposer que les ouvrages édiés par lui n'auraient pas été affectés ou nécessaires aux besoins du service public. Toutefois, et c'est ce qui était invoqué par les services fiscaux, la délégation prévoyait le versement d'une indemnité au concessionnaire en fin de contrat, pour compenser la valeur non amortie des biens édiés nécessaires au fonctionnement du service public. L'administration fiscale voyait dans cette clause la preuve de l'appartenance des biens au concessionnaire jusqu'au terme de la délégation. Pour le Conseil d'Etat, ce versement ne caractérise toutefois pas une intention des parties de laisser le bien dans le patrimoine du concessionnaire pendant la durée d'exécution du contrat et c'est donc bien le concédant qui est redevable de la TFPB.





CONTACTS



Jean-Marc Petit

jean-marc.petit@adamas-lawfirm.com



Philippe Nogue

philippe.nogue@adamas-lawfirm.com



Romain Granjon

romain.granjon@adamas-lawfirm.com

