

FOCUS

Sècheresse : assouplissement des critères de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle



Le phénomène de Retrait-gonflement des sols argileux (RGA) est le deuxième aléa climatique le plus fréquent après les inondations. Plus de la moitié des maisons individuelles sont construites en France sur

des sols argileux qui peuvent présenter un risque moyen ou fort de dégâts provoqués par un phénomène naturel de succession d'épisodes de sécheresse et de réhumidification des sols.

L'État a engagé une réforme de la prise en charge des sécheresses par le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles, dit « Cat Nat », qui associe les assureurs et la puissance publique à travers la réassurance publique des risques par la Caisse centrale de réassurance (CCR). Cette réforme a pour but d'améliorer la prise en compte du caractère lent et progressif du phénomène de sécheresse-réhydratation des sols.

L'objectif de l'ordonnance, prise en application de la loi 3 DS du 21 février 2022, est

d'augmenter le nombre de communes éligibles à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle par rapport à la situation actuelle.

L'ordonnance sera applicable le 1^{er} janvier 2024, sauf certaines dispositions qui entreront en vigueur au plus tard au 1^{er} janvier 2025.

Ordonnance n° 2023-78 du 8 février 2023 relative à la prise en charge des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

ÉTUDE

Les conséquences de l'annulation des décisions de préemption



Suite à une décision d'exercer le droit de préemption urbain, une action judiciaire pour excès de pouvoir peut être menée dans un délai de deux mois à compter de la réception de la décision. Il est ainsi demandé au juge administratif d'annuler un acte administratif en raison de son illégalité.

L'annulation de la décision de préemption engendre des conséquences importantes tant pour le vendeur que pour l'acquéreur évincé.

Trois hypothèses peuvent se présenter selon la chronologie des actes.

1^{er} cas : annulation AVANT le transfert de propriété au profit de la collectivité

Si l'annulation intervient avant le transfert de propriété au profit de la collectivité titulaire du droit de préemption, le bien n'a pas quitté le patrimoine du vendeur. Ainsi, l'annulation de la décision d'exercer le droit de préemption empêche le transfert de propriété.

Le vendeur peut donc donner suite à son projet d'aliénation sans avoir à purger le droit de préemption urbain pendant un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner (article L 213-8 du Code de l'urbanisme).

Dans cette hypothèse, le vendeur et l'acquéreur évincé peuvent se retrouver dans les liens de leur avant-contrat puisque la décision de préemption est censée n'avoir jamais existé : la condition suspensive de non-préemption se trouve rétroactivement réalisée. Selon les termes qu'elle contient, la promesse de vente peut donc faire l'objet d'une réitération par acte authentique.

>>>

Les conséquences de l'annulation des décisions de préemption (suite)

2^e cas : annulation APRÈS le transfert de propriété au profit de la collectivité

L'annulation de la décision d'exercer le droit de préemption est sans effet sur la validité du contrat conclu entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption. Ainsi, cette annulation ne met pas fin au droit de propriété de son titulaire sur le bien concerné.

Toutefois, l'article L 213-11-1 du Code de l'urbanisme, issu de la loi Alur de 2014, a mis en place une procédure visant à rétablir le vendeur et l'acquéreur évincé dans leurs droits, en tirant les conséquences du caractère rétroactif de l'annulation de la décision de préemption.

La collectivité préemptrice doit proposer la rétrocession du bien préempté à l'ancien propriétaire et, en cas de refus, à l'acquéreur évincé si son nom figure dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

Cette proposition doit être faite à un prix visant à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. En cas de désaccord, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

Ainsi, la collectivité a l'obligation de proposer à l'ancien propriétaire la rétrocession du bien qui a été, à tort, préempté. Et si la collectivité ne s'exécute pas spontanément, l'ancien propriétaire du bien, voire l'acquéreur évincé, peuvent à nouveau saisir le juge afin qu'il ordonne au détenteur du droit de préemption de proposer cette rétrocession.



Le juge doit vérifier si le rétablissement de la situation, telle qu'elle existait avant la décision de préemption, ne porte pas une atteinte excessive à un intérêt général

Le Conseil d'État a affirmé que l'acquéreur évincé peut saisir le juge dans le but d'obtenir la condamnation de la collectivité à lui proposer la rétrocession du bien préempté illégalement, quand bien même son nom n'était pas indiqué dans la DIA (Conseil d'État, 28 septembre 2020, n° 432 063).

Une décision du Conseil d'État (Conseil d'État, 28 septembre 2020, n° 436 978) nuance un peu la règle, en précisant qu'avant d'ordonner la rétrocession du bien à son ancien propriétaire ou à l'acquéreur évincé, le juge doit vérifier si le rétablissement de la situation, telle qu'elle existait avant la décision de préemption, ne porte pas une atteinte excessive à un intérêt général (par exemple, si cela aboutirait à

remettre en cause les aménagements réalisés par la personne publique sur le bien préempté). L'intérêt général prime.

3^e cas : annulation APRÈS la revente du bien préempté à un tiers

Dans cette hypothèse, la loi ne règle rien. Ainsi, c'est la jurisprudence administrative qui a posé la règle suivante : l'annulation de la décision de préemption n'entraîne pas par voie de conséquence l'annulation de la décision de revendre le bien préempté (Conseil d'État, 26 novembre 2001, n° 222 211).

Nathalie Quiblier

Sécheresse : la feuille de route à suivre

Afin de faire face aux sécheresses hydrologiques, un dispositif d'anticipation, de gestion et d'évaluation est mis en œuvre par l'État.

L'instruction du gouvernement précise le dispositif devant être appliqué dans l'organisation de la gestion de la crise et la gestion des situations de pénurie d'eau.

En annexe figure le guide circulaire de mise en œuvre des mesures de restriction des usages de l'eau en période de sécheresse qui représente le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce dispositif dans les services déconcentrés. Le guide détaille, notamment, les différentes modalités de concertation et de gouvernance au niveau local en matière de gestion de la sécheresse, les conditions de déclenchement des mesures de restriction ainsi que le contenu des mesures minimales à prendre en fonction du niveau de restriction.

Instruction du 16 mai 2023 relative à la gestion de la sécheresse

Les modalités d'instruction des solutions techniques dérogatoires

Les trois réglementations techniques (RT2012, RT2020 et RT Existant « globale ») permettent de valider des solutions techniques dérogatoires, après avis d'une commission d'experts. Ce texte organise le processus d'instruction des demandes d'autorisation de solutions techniques.

Arrêté du 1^{er} février 2023

NOR : TREL2218747A

JORF n°0075 du 29 mars 2023

URBANISME

Lutte contre la cabanisation



La cabanisation constitue une infraction au Code de l'urbanisme. Celle-ci consiste en l'implantation, sans autorisation, de constructions ou d'installations diverses, occupées épisodiquement ou de façon permanente, dans des zones naturelles, agricoles ou encore inconstructibles.

Une fois le procès-verbal d'infraction au Code de l'urbanisme dressé, le Conseil d'État précise que l'autorité compétente peut mettre en demeure, sous astreinte, l'auteur de l'infraction. Il devra : soit régulariser a posteriori la construction illégale, en déposant une demande d'autorisation (articles L 481-1 à L 481-3 du Code de l'urbanisme) ; soit la mettre en conformité avec les dispositions méconnues, en procédant aux travaux voire aux démolitions nécessaires.

Rép. Min. JO Sénat du 02 mars 2023, p. 1604

URBANISME

Allègement des demandes d'autorisation d'urbanisme

Cet arrêté supprime notamment l'obligation de faire figurer, dans la demande, les informations permettant de calculer les impositions dues par le pétitionnaire dans la déclaration préalable et la demande de permis de construire et d'aménager. En plus du nombre d'exemplaires de la déclaration préalable, de la demande de permis de construire et du dossier joint, le demandeur ou le déclarant doit fournir deux exemplaires supplémentaires pour les demandes de déclaration préalable et cinq exemplaires supplémentaires pour les demandes de permis de construire des pièces suivantes :

- le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier devant être coté dans les trois dimensions ;
- le plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.

Les plans énoncés doivent préciser l'orientation du terrain par rapport au Nord et leur échelle (traduite en échelle graphique pour le plan de masse et le plan en coupe).

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2023.

Arrêté du 17 avril 2023 relatif aux dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme

ENVIRONNEMENT

Abattage des arbres d'alignement : nouvelles modalités de déclaration et d'autorisation

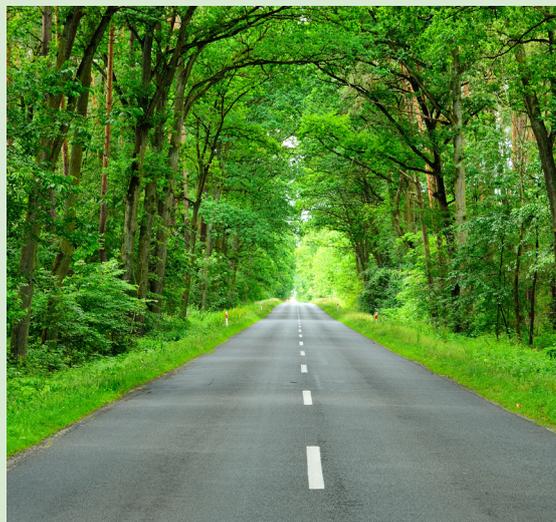
Les atteintes portées aux allées et alignements d'arbres situés en bordure d'une voie ouverte à la circulation publique peuvent être rendues nécessaires pour des projets de travaux d'ouvrages et d'aménagements, afin de prévenir un danger pour les personnes et les biens, etc. Selon le cas, les atteintes sont soumises à un régime de déclaration ou d'autorisation (article L 350-3 du Code de l'environnement).

Le décret précise le contenu des dossiers de demandes de déclaration ou d'autorisation qui doivent être adressés en deux exemplaires, par lettre recommandée avec accusé de réception (ou par voie électronique) au préfet du département.

Dans les deux mois, au plus tard, qui suivent la réception d'une demande complète, le préfet notifie la décision prise au pétitionnaire. En l'absence de réponse dans ce délai, l'autorisation est réputée accordée.

Le décret précise que le fait de porter atteinte à un arbre ou de modifier l'aspect d'un ou plusieurs arbres sans avoir obtenu la déclaration ou l'autorisation préalable est puni d'une contravention de cinquième classe, c'est-à-dire d'une amende d'un montant de 1 500 € au plus.

Décret n° 2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique



Travaux illégaux de construction d'extension : démolition pour le tout ?

Deux extensions et une annexe à une habitation, elle-même illégalement édifiée, ont été construites sans permis de construire et en violation du Plan local d'urbanisme (PLU). L'auteur des travaux se voit condamné par le juge pénal à démolir la totalité des constructions de la parcelle.

La Cour de cassation confirme la destruction de l'ensemble, alors que la construction antérieure n'était pas visée par les poursuites. Selon elle, la construction existante formait un tout indivisible avec les adjonctions qui faisaient l'objet des poursuites.

Cour de cassation, 16 mai 2023, n°22-83.634

Permis de construire : il faut un acte positif de régularisation

En l'espèce, le maire d'une commune a délivré à une société de construction un permis de construire puis, un an et demi plus tard, un permis de construire modificatif pour la réalisation d'un bâtiment à usage de logement et de commerce.

Le tribunal décide de surseoir à statuer pour cause de méconnaissance d'une règle de hauteur du PLU.

Le Conseil d'État annule les permis attaqués, en considérant que la modification du PLU intervenue entre-temps n'était pas de nature, en-elle-même, à régulariser l'autorisation dont un jugement de sursis à statuer avait constaté l'illégalité.

La régularisation, par suite d'un sursis à statuer suivi d'une modification de la norme d'urbanisme méconnue, exige un acte positif de la part du pétitionnaire.

Conseil d'État, 4 mai 2023, n°464702

La télétransmission des demandes d'autorisation d'urbanisme

Le texte modifie l'interface @CTES/PLAT'AU et supprime la référence aux décisions expresses.

Ainsi, l'interface permet désormais de télétransmettre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, y compris lorsque l'autorisation a été accordée de manière tacite.

*Arrêté du 6 juin 2023 NOR : TREB2312885A
JORF n°0136 du 14 juin 2023*

Atteinte à l'éclaircissement d'un immeuble voisin

Le règlement du PLU de la ville prévoit le refus de l'implantation d'une construction en limite séparative ayant pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclaircissement d'un immeuble voisin.

Le Conseil d'État refuse l'annulation d'un permis de construire demandée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin de celui à construire, en se fondant sur le caractère secondaire des pièces concernées (des salles de bain) par les atteintes, sur leurs destinations et sur leur rôle dans le niveau d'éclaircissement d'ensemble des appartements concernés.

Conseil d'État, 12 avril 2023, n°451794

Marché public : dépôt de l'offre dans le mauvais « tiroir »

Une société souhaitant se porter candidate d'un marché à bon de commande a déposé, par erreur, sa candidature ainsi que son offre dans le mauvais « tiroir numérique » qui était dédié à un autre marché.

Le Conseil d'État va retenir que, sauf dysfonctionnement de la plateforme de l'acheteur public, aucune disposition ni aucun principe n'impose au pouvoir adjudicateur d'informer un candidat que son offre a été déposée dans le cadre d'une autre consultation que celle à laquelle il voulait répondre.

Ainsi, l'offre déposée est bien irrecevable et la procédure passée par la communauté d'agglomération est maintenue.

Conseil d'État, 1^{er} juin 2023, n°469127

La date de délivrance conforme du bien vendu

Un terrain à bâtir est vendu le 31 janvier 2012, avec un certificat d'urbanisme obtenu deux semaines avant le classant en zone constructible. Or, par décision du 27 janvier 2012, le PLU modifié a, entre temps, classé le terrain acquis en zone inconstructible.

La Cour de cassation précise que la délibération du conseil municipal modifiant le PLU a été publiée le 9 février 2012, date à laquelle elle est opposable, soit après le transfert de propriété. Selon elle, il n'y a donc pas eu manquement à l'obligation de délivrance conforme de la part du vendeur.

Cour de Cassation, 25 mai 2023, n°22-12.870