

ENVIRONNEMENT/URBANISME

Loi sur l'eau et immobilier

Le 24 juin 2011, le Conseil constitutionnel¹ a eu l'occasion d'affirmer que l'article L.214-4 du code de l'environnement qui permet à l'État de retirer ou de modifier à tout moment et sans indemnité une autorisation « loi sur l'eau » était conforme à la Constitution, ne portant atteinte ni au droit de propriété, ni à la liberté contractuelle, dont se prévalait la société EDF, titulaire d'une concession d'énergie hydraulique.



Louis Gourret, notaire associé



Florence Müller, consultante

SUR LES AUTEURS

14 PYRAMIDES Notaires est un des offices les plus réputés auprès des institutionnels, promoteurs et acteurs publics.

Louis Gourret, notaire associé, est spécialisé en opérations immobilières complexes.

Florence Müller, consultante environnement et développement durable, intervient dans les domaines de l'environnement industriel et de la réhabilitation des sites et sols pollués.

Dans un contexte environnemental fort, porté par le Grenelle 2, le retrait de cette autorisation d'exploiter une centrale hydroélectrique, source d'énergie renouvelable et propre, ne se justifie que par un intérêt général supérieur, celui de la préservation du milieu aquatique et de la protection de la sécurité et de la salubrité publiques.

C'est ce même intérêt qui permet à l'État d'empêcher la réalisation d'un projet immobilier, le plus minime soit-il, soit en n'accordant pas l'autorisation « loi sur l'eau » requise, soit en le soumettant à de trop nombreuses prescriptions, particulièrement coûteuses.

L'hypothèse n'est pas rare. Il suffit pour être concerné que le projet se trouve en zone de risque d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), c'est-à-dire au sens de la rubrique 3.2.2.0 dans le lit majeur d'un cours d'eau ou encore qu'il entraîne un assèchement ou une imperméabilisation d'une zone de plus de 1 000 m² (rubrique 3.3.1.0).

Loin des considérations économiques du producteur d'énergie EDF, le porteur d'un projet immobilier doit donc lui aussi se préoccuper des incidences de la loi sur l'eau. Quid alors de la coordination des différentes autorisations à obtenir? Quelle place faut-il donner à la loi sur l'eau dans les ventes?

Autorisations d'urbanisme et loi sur l'eau

Ni le code de l'urbanisme, ni le code de l'environnement n'exigent qu'il soit justifié de la demande d'autorisation ou de la déclaration de l'IOTA² lors du dépôt du permis de construire et réciproquement. En pratique, rien n'empêche cependant les différents services instructeurs de le faire et il est même souhaitable que le demandeur prenne l'initiative de cette information réciproque s'assurant ainsi, à défaut de coordination, d'une cohérence des procédures d'instruction.

S'il est vrai que le législateur s'est efforcé d'articuler les différentes procédures d'autorisation en consacrant un chapitre du code de l'urba-

nisme aux « Opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation » (chapitre V du titre II du Livre IV), la loi sur l'eau, contrairement à la législation des installations classées, n'y figure pas et c'est assez surprenant.

Pourtant, le code de l'environnement prévoit expressément pour les IOTA soumis à déclaration, que les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration du délai d'opposition de deux mois du préfet.

Quant aux IOTA soumis à autorisation, le bon sens et la prudence imposent, à la lecture de l'article R.214-13, de différer le début des travaux *a minima* à l'avis favorable du CODERST³.

On ne peut donc que plaider en faveur d'une coordination de ces procédures d'instruction afin que les prescriptions de la loi sur l'eau soient intégrées au permis de construire. Les incidences en sont en effet bien réelles: différé du chantier de construction, contraintes constructives, surcoûts, voire annulation du projet.

LES POINTS CLÉS

- Un projet de construction peut être grandement retardé, voire interdit au titre de la loi sur l'eau.
- Le vendeur, *a fortiori* lorsqu'il est professionnel de l'immobilier, doit informer l'acquéreur de cette réglementation spécifique qu'est la loi sur l'eau.
- Une condition suspensive relative à la loi sur l'eau devrait être systématiquement insérée dans les promesses de vente comme pour les autorisations de construire.

Force est de constater, comme l'illustre l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux du 8 mars 2011¹, que la loi sur l'eau est encore trop souvent laissée de côté, fragilisant ainsi la sécurité juridique des transactions.

Loi sur l'eau et vice caché de nature juridique

Voici la situation classique de la vente d'une parcelle boisée et à bâtir, conclue sous condition suspensive d'obtenir un permis de construire une maison d'habitation, lequel sera délivré dans les délais habituels.

Lors de la vente, ni la note de renseignements d'urbanisme, ni le certificat de zonage n'ont fait ressortir d'interdiction ou de prescription particulière.

Pourtant, peu après, il est constaté que l'opération de construction, située à proximité d'un ruisseau dans une zone humide, était soumise à la loi sur l'eau et que si l'intégrité

de la zone humide ne pouvait être conservée, l'autorisation de réaliser l'opération serait refusée. Ainsi, non seulement l'instruction du dossier risquait-elle de reporter « l'ouverture du chantier à un terme indéterminé », mais surtout « de déboucher sur une décision préfectorale d'interdiction ».

Pour demander la résolution de la vente, les acquéreurs arguaient de la présence, antérieurement à la vente, « d'un vice juridique qui consistait dans le fait, non révélé par le vendeur, que la situation du terrain en zone humide nécessitait des autorisations spécifiques au droit de l'environnement qui, compte tenu des délais d'instruction et de l'incertitude concernant une solution de régularisation, rendaient leur projet irréalisable ».

La cour d'appel de Bordeaux leur donnera raison en affirmant qu'« en raison du régime particulier auquel le droit de l'environnement, distinct du

régime du code de l'urbanisme, soumettait le terrain à bâtir vendu par la société appelante, les acquéreurs se trouvaient en possession d'un bien affecté par un vice, de nature juridique, qui rendait la chose vendue impropre à l'usage auquel elle avait été contractuellement destinée ».

Tout en réaffirmant le principe d'indépendance des législations, la cour d'appel met en exergue les lourdes conséquences de cette absence de coordination : les acquéreurs « n'auraient certainement pas acquis le bien s'ils avaient eu connaissance d'une situation juridique qui générerait des frais imprévus, des délais indéterminés et le risque probable de voir leur projet de construction condamné ».

La loi sur l'eau, vice caché de nature juridique, relève de l'obligation d'information du vendeur, *a fortiori* lorsqu'il est un professionnel de l'immobilier, irréfragablement présumé connaître ce régime spécifique.

Mais l'information ne saurait être suffisante, dès lors que c'est la faisabilité du projet qui est jeu. Ainsi, comme pour le permis de construire, il semble opportun de prévoir une condition suspensive aux termes de laquelle le projet serait réalisable au titre de la loi sur l'eau, et/ou le surcoût lié aux prescriptions issues de ladite loi ne serait pas supérieur à une somme déterminée.



¹ Décision n°2011-141 QPC 24 juin 2011

² IOTA : Installations, ouvrages, travaux ou activités

³ Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques

⁴ CA Bordeaux-chambre civile 1, section A N°09/04051 du 8 mars 2011