

ENVIRONNEMENT

1319

Loi Climat: nouveautés en matière de préemption, entre création et retouches

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 crée un nouveau droit de préemption pour les zones exposées à un risque de recul du trait de côte tout en effectuant des retouches au droit de préemption relatif aux espaces naturels sensibles.



Étude rédigée par :
Samantha Ramus,
juriste consultant au Cridon Ouest

1 - Le droit de préemption tel qu'il est conçu dans le Code de l'urbanisme est un outil de maîtrise foncière qui s'adapte à l'évolution du droit de l'urbanisme. Il en résulte ainsi une extension de son usage à des problématiques environnementales.

2 - Dans un premier temps, cette extension s'est faite par la seule modification de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, mais une tendance plus récente paraît être la création de nouveaux droits (comme l'article 118 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019¹ qui a instauré un droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine). C'est cette voie qui a été choisie par les législateurs avec la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021², dite « Climat et résilience », pour compléter le régime mis en place pour les zones exposées à un risque de recul du trait de côte³. Ce n'est néanmoins pas le seul apport de cette loi aux droits de préemption puisque des retouches sont apportées au droit de préemption relatif aux espaces naturels sensibles⁴.

1. Le nouveau droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte

3 - Comme tout le régime applicable à l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ce nouveau droit de préemption devait initialement faire l'objet d'une ordonnance qui était prévue par l'article 58-I-5° du projet de loi n° 3875, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, déposé le mercredi 10 février 2021 et renvoyé à la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi. C'est cette commission qui a intégré dans son rapport (enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 19 mars 2021) un nouvel article 58 G qui résulte de l'adoption de l'amendement CS5049. Cet article 58 G définit le régime de ce nouveau droit de préemption dans une structure classique (champ d'application territorial, champ d'application matériel, procédure et sort des biens acquis) qui permet une lecture aisée et, finalement, sans grande surprise, car ce régime emprunte très largement à celui du DPU, soit en créant des articles dont la rédaction est parfois très proche, soit en renvoyant directement aux articles régissant le DPU.

A. - Le champ d'application territorial

4 - Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1 du Code de l'urbanisme, il est institué un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Cet article renvoie à l'article L. 321-15 du Code de l'environnement créé par l'article 239 de la même loi et qui prévoit qu'une liste des « communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral [...] » sera fixée par décret. Ces communes, selon l'existence ou non d'un plan de prévention des risques littoraux, devront ou pourront établir une carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte, et les documents d'urbanisme seront adaptés pour prendre en compte ce

1 L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 118, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique : JO 28 déc. 2019, texte n° 1.

2 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1 ; JCP N 2021, n° 42-43, 1301-1308 ; JCP N 2021, n° 44, 1309-1314 ; JCP N 2021, n° 45, 1315-1321, présent dossier.

3 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 244, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1.

4 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 233 et 234, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1.

risque d'exposition dans un délai d'un an après la publication du décret (*C. urb.*, art. L. 121-22-3 et L. 121-22-7).

Deux zones distinctes sont prévues dans l'article L. 121-22-2. Dans la première, définie au 1° et correspondant aux zones exposées à l'horizon de 30 ans, le droit de préemption sera de plein droit. Dans la seconde, définie au 2° et correspondant aux zones exposées à l'horizon de 30 à 100 ans, une délibération sera nécessaire pour étendre le droit de préemption à ces zones.

5 - L'autorité compétente pour exercer ce droit de préemption est la commune ou l'établissement de coopération intercommunale dont elle est membre, lorsque celui-ci est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de carte communale, mais le renvoi fait par l'article L. 219-12 du Code de l'urbanisme à l'article L. 213-3 du même code permet aussi d'envisager des délégations.

6 - L'article L. 219-1 du Code de l'urbanisme a aussi le mérite d'organiser l'articulation entre les différents droits de préemption. Dans les zones où ce nouveau droit est institué, ni le droit de préemption urbain, ni le droit de préemption en ZAD, ni le droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux et les fonds de commerce ne peuvent plus s'appliquer. En revanche, le nouveau droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ne prime pas le droit de préemption relatif aux espaces naturels sensibles. Enfin, l'articulation de ce droit avec la procédure d'expropriation est réglée par le renvoi à l'article L. 213-5 du Code de l'urbanisme.

7 - Mais s'est posée la question de son articulation avec le droit de préemption de la SAFER. En effet, lors des débats parlementaires, des amendements ont été présentés afin « d'exclure les biens immobiliers à usage ou à vocation agricole au sens de l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime du champ d'application du droit de préemption créé par le présent projet de loi »⁵. Ces amendements ont été rejetés et la ministre Barbara Pompili a précisé lors des débats parlementaires que « [...] l'accès à ce type de biens ne doit pas être systématiquement interdit aux communes et aux EPCI titulaires du nouveau droit de préemption, qui peuvent choisir de travailler avec certains acteurs. La disposition prévue par l'article a le mérite de laisser le choix. Ainsi, si les SAFER sont associées suffisamment en amont dans les projets locaux, l'articulation entre leur rôle et celui des autres acteurs, parmi lesquels les établissements publics fonciers, pourrait être organisée en fonction de l'ensemble des outils disponibles [...] »⁶. Le choix s'est donc porté sur une solution médiane puisque le nouvel article introduit la possibilité d'un exercice concerté du droit de préemption sur ces biens avec les SAFER. Reste à savoir si cette concertation sera réglementée ou laissée à l'appréciation des services compétents.

8 - En vertu de l'article L. 219-13 du Code de l'urbanisme, l'entrée en vigueur de ce nouveau droit est conditionnée à la parution d'un

décret qui en fixera les modalités d'application, qui s'ajoute aux préalables indispensables que sont le décret fixant la liste des communes concernées et les cartes d'exposition au risque.

B. - Le champ d'application matériel

9 - Les nouveaux articles L. 219-2 à L. 219-5 du Code de l'urbanisme fixent le champ d'application matériel de ce droit de préemption. Ces articles n'ont fait l'objet d'aucune modification lors des débats parlementaires, ni d'aucune observation. C'est donc le texte proposé initialement qui a finalement été adopté, et l'innovation n'a pas été de mise puisque, à quelques différences près, les articles L. 219-2 à L. 219-5 du Code de l'urbanisme sont la reproduction des articles L. 213-1, L. 213-1-1, L. 213-1-2 et L. 213-2-1 du même code.

L'article L. 219-2 a la même structure que l'article L. 213-1. Il est divisé en deux parties, la première fixant son champ d'application et la seconde détaillant les exemptions légales.

10 - **Champ d'application de l'article L. 219-2 du Code de l'urbanisme.** – Cet article comprend la reproduction à l'identique de la première partie de l'article L. 213-1. De manière très classique, seront donc soumis au droit de préemption, la cession de tout immeuble et ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble (1°), la cession de droits indivis (2°), la cession de parts de SCI (3°) et certaines opérations réalisées par un organisme de HLM (4°).

Cet article L. 219-2-1 reprend aussi les deux alinéas concernant les adjudications et les contrats de location-accession, mais pour ce dernier cas, la reprise est malheureuse, car elle contient toujours la « coquille » laissée depuis la loi ALUR du 24 mars 2014⁷ concernant le délai visé. En effet, l'article vise toujours « [...] le délai de dix ans mentionné aux a et c de l'article L. 211-4 du présent code [...] », alors que le délai de 10 ans ne concerne que le a de l'article L. 211-4 et non le c qui vise à présent un délai de 4 ans. Au-delà de cette « coquille », cette reprise pose un autre problème puisqu'il ne peut être question ici de faire application de l'article L. 211-4 qui vise spécifiquement le DPU en créant la possibilité de renforcer ce droit, mais qui génère aussi en DPU « simple » des exceptions à ce droit.

11 - Quel sens peut-on alors donner à l'alinéa qui prévoit que « en cas de contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 précitée, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné aux a et c de l'article L. 211-4 du présent code s'apprécie à la date de la signature du contrat » ? Il ne fait pas de doute que la purge du droit de préemption doit être faite au moment de la signature du contrat et non au moment de la levée d'option, mais la deuxième phrase paraît inutile, car il ne peut être envisagé de mettre en œuvre une exemption qui n'est pas expressément prévue dans le régime spécifique de ce

5 Amendements n° 752 devant l'Assemblée nationale et n° 26 rectifié bis devant le Sénat.

6 AN, 1^{re} séance, 16 avr. 2021.

7 L. n° 2014-366, 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : JO 26 mars 2014, texte n° 1.

nouveau droit de préemption. Pour le contrat de location-accession, l'application de ce texte devra s'arrêter à la première phrase et ne pas tenir compte de la mention du délai de 10 ans.

12 - Exemptions légales prévues par la loi. – La liste des exemptions a été considérablement réduite, ce qui se comprend par l'objectif même de ce droit de préemption qui se rattache à des questions de sécurité. Il ne reste de la liste qui figure dans l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme que les aliénations qui correspondent à la mise en œuvre de procédures de délaissement ou liées à des politiques d'aménagement. En revanche, ne sont notamment pas reprises les exemptions concernant les VEFA ou les levées d'option de crédits-baux. Il s'agira donc d'être vigilant en pratique, car il y a sur cette question un vrai point de divergence avec le DPU. C'est finalement le danger de créer un régime si similaire, car les amalgames sont rapidement faits, entraînant donc son potentiel lot d'erreurs.

13 - Le nouvel article L. 219-3 du Code de l'urbanisme reprend la règle concernant les donations et, là encore, dans les mêmes termes que l'article L. 213-1-1 du même code. Les donations entre vifs seront donc soumises à ce droit de préemption, sauf lorsqu'elles sont réalisées dans un cadre familial. La différence notable de ce texte concerne l'absence de deuxième alinéa concernant les particularités de la procédure. Toutefois, le rappel selon lequel la déclaration ne comportera pas de prix est fait à l'article L. 219-6 du Code de l'urbanisme, mais il n'est plus fait mention d'avis de valeur, ni d'une réponse faite au prix de cet avis, ce qui laisse potentiellement plus de liberté au titulaire du droit.

14 - L'article L. 219-4 du Code de l'urbanisme reprend également les termes de l'article L. 213-1-2 du même code concernant les apports en nature à une SCI d'immeubles ou de droits sociaux mentionnés au 1° du I de l'article L. 219-2. Cette règle présente un intérêt limité, mais elle ne pose pas de difficulté particulière.

15 - Enfin, l'article L. 219-5 du Code de l'urbanisme vise l'hypothèse de l'unité foncière partiellement soumise au droit de préemption et ouvre donc, comme en DPU, la possibilité pour l'Administration de préempter la partie préemptable et, pour le propriétaire, d'exiger du titulaire du droit de préemption l'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière. La mise en œuvre de cet article est aujourd'hui largement balisée, car la jurisprudence a répondu à certaines interrogations, et les solutions posées pour l'article L. 213-2-1 sont transposables au nouvel article L. 219-5.

C. - La procédure de préemption

16 - La procédure est prévue par les nouveaux articles L. 219-6 à L. 219-10 et L. 219-12 du Code de l'urbanisme. Il s'agit ici d'un mélange de règles expressément prévues et de renvois à des dispositions régissant le DPU, ce qui conduit à mettre en place une procédure quasiment similaire à celle suivie en matière de DPU et de ZAD.

17 - Concernant les règles expressément prévues, la procédure commencera par le dépôt d'une déclaration en mairie et celle-ci comportera classiquement « l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix », sauf dans le cas de la donation (C. urb., art. L. 219-6).

Le délai de préemption est de 2 mois mais, pendant ce délai, l'Administration pourra faire une demande de pièces complémentaires qui suspendra le délai de préemption. La demande de visite du bien est aussi prévue, mais la rédaction de l'article L. 219-6 exclut, contrairement au DPU, que cette demande de visite suspende le délai de préemption. En cas de désaccord sur le prix, l'article L. 219-7 précise que le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

De plus, l'article L. 219-8 rappelle les particularités liées à la préemption d'un bien partiellement soumis au droit de préemption et celles liées à l'adjudication autorisée ou ordonnée par un juge qui ne permet la préemption que par substitution à l'adjudicataire. Enfin, on trouve classiquement l'article relatif à la sanction du défaut de purge du droit de préemption. L'article L. 219-9 prévoit une action en nullité qui se prescrit par 5 ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

18 - Quant aux renvois, ils sont prévus par l'article L. 219-12 qui vise les articles L. 213-3, L. 213-5, L. 213-7 à L. 213-10, L. 213-14 et L. 213-15 du Code de l'urbanisme.

Les conséquences de la renonciation par le vendeur à l'opération et par le titulaire du droit à la préemption sont prévues par les articles L. 213-7 et L. 213-8. Le propriétaire a donc toujours un droit de repentir et la renonciation par le titulaire du droit a une durée de validité de 3 ans.

Un renvoi important est celui fait à l'article L. 213-14 qui diffère le transfert de propriété à la plus tardive des deux dates auxquelles sont intervenus le paiement et l'acte authentique, et qui impose un délai de 4 mois pour respecter ces obligations. Cette disposition était une réelle amélioration apportée par la loi ALUR au régime des droits de préemption du Code de l'urbanisme. Cet article est complété par l'article L. 213-15 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que « l'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix ».

19 - Enfin, l'article L. 219-10 ouvre un droit de délaissement permettant au propriétaire de proposer au titulaire de ce droit l'acquisition du bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire a 2 mois pour prendre position. À défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, avec un renvoi à l'article L. 219-7 et, en cas de refus du titulaire du droit, il est fait application des dispositions de l'article L. 213-8 relatif au DPU.

D. - Le sort des biens

20 - L'objectif de ce droit de préemption est de prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2. L'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme fixant les motivations possibles des droits de préemption du Code de l'urbanisme est amendé en ce sens.

L'article L. 219-11 du même code en tire les conséquences puisqu'il prévoit que la personne publique qui devient propriétaire assure la gestion des biens acquis au regard de l'évolution prévisible du trait de côte et procède à leur renaturation, tout en permettant que cette gestion puisse être confiée à une personne publique ou privée y ayant vocation.

2. L'élargissement du droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles

A. - Le correctif concernant les périmètres sensibles

21 - L'article 233 de la loi Climat et résilience introduit un nouvel article L. 215-4-1 dans le Code de l'urbanisme visant à rétablir, pour le département ou le Conservatoire du littoral, la possibilité d'exercer le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles au sein des périmètres sensibles qui ont préexisté à l'établissement des zones d'exercice du droit de préemption des espaces naturels sensibles.

En effet, les espaces naturels sensibles ont été créés par l'article 12 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985⁸ en remplacement des périmètres sensibles et l'ancien article L. 142-12 du Code de l'urbanisme organisait l'articulation entre les anciens périmètres sensibles et les nouveaux espaces naturels sensibles. Or, l'ordonnance de recodification du 23 septembre 2015 qui a abrogé, à compter du 1^{er} janvier 2016, la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme, n'a pas repris les dispositions de l'article L. 142-12. Il en résultait donc, depuis cette date, que le droit de préemption au titre des ENS n'était plus applicable aux périmètres sensibles créés avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juillet 1985, et qui n'auraient pas été repris dans les zones créées au titre des espaces naturels sensibles⁹.

22 - Les services de l'État cherchaient une solution pour régler cette situation tout en assurant une rétroactivité à la mesure devant être prise. La loi Climat et résilience permet de réparer cette erreur et, au surplus, le nouvel article L. 215-4-1 du Code de l'urbanisme valide par voie législative les préemptions décidées dans les périmètres sensibles depuis le 1^{er} janvier 2016 afin d'assurer la sécurité juridique de ces acquisitions.

B. - L'extension du champ d'application du droit de préemption au titre des ENS aux donations

23 - L'article 234 de la loi Climat introduit un nouvel article L. 215-13-1 dans le Code de l'urbanisme. Cette disposition ne figurait pas dans le projet de loi initial, et c'est à la suite de l'amendement

n° 2186 présenté par le Gouvernement, que le Sénat a étendu le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles aux donations. La justification est toujours la même, à savoir limiter les ventes déguisées qui pourraient être réalisées au moyen de donations fictives. Toutefois, « pour ne pas pénaliser les donations réelles entre vifs, ce droit de préemption ne s'applique pas à plusieurs cas de donations entre proches »¹⁰, dans les mêmes termes que ceux posés en matière de DPU, à savoir, les donations :

« 1° Entre ascendants et descendants ;

2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

3° Entre époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ;

4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants. »

24 - Le nouvel article L. 215-13-1 du Code de l'urbanisme reprend donc les termes de l'article L. 213-1-1 du même code, ce qui entraîne les mêmes questionnements.

Si le champ d'application paraît clair, il n'en demeure pas moins que les difficultés soulevées par l'article L. 213-1-1 ne sont pas réglées. En effet, compte tenu de la rédaction actuelle du texte, la question des donations aux associations reste en suspens et il faudrait considérer que ces opérations sont soumises au DPU, et donc aux ENS. Pourtant, le législateur a entendu les dispenser par deux fois dans des tentatives qui ont avorté : une première fois, par l'article 5 de l'ordonnance n° 2015-904 du 23 juillet 2015¹¹, mais cette modification a été provisoire puisque l'article 113 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015¹² ne l'a pas reprise du fait d'une rédaction malheureuse. Une seconde fois, par l'article 47 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017¹³, mais en vain, car le Conseil constitutionnel a déclaré cet article contraire à la Constitution dans la mesure où il constituait un cavalier législatif¹⁴. Le sort des donations aux associations n'est donc pas plus réglé en matière d'ENS que de DPU.

25 - De plus, l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme n'est pas seulement une règle de fond, il fixe aussi des règles de procédure. Il en va donc de même pour le nouvel article L. 215-13-1 du même code. Ainsi, parce qu'elle porte sur un acte à titre gratuit, la déclaration d'intention d'aliéner ne comprendra pas de prix, ce qui est concevable. S'agissant de la décision de préemption, le texte précise que « [...] la décision du titulaire du droit de préemption d'acquiescer le bien indique l'estimation de celui-ci par les services fiscaux ». Par ailleurs, il est peut-être créé un autre cas de saisine obligatoire des services fiscaux (alors que le seuil de consultation est en principe fixé à 180 000 €), et l'on peut se demander si l'avis du DDFIP n'est pas un avis conforme dans ce cadre. Fort heureusement, celui qui aliène à titre gratuit peut refuser selon le

8 L. n° 85-729, 18 juill. 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement : JO 19 juill. 1985.

9 CE, 1^{re} ch., 29 juill. 2020, n° 439801 : JurisData n° 2020-011373.

10 V. Sénat, débats parlementaires, séance du 25 juin 2021.

11 Ord. n° 2015-904, 23 juill. 2015, portant simplification du régime des associations et des fondations : JO 24 juill. 2015, texte n° 45.

12 L. n° 2015-990, 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : JO 7 août 2015, texte n° 1.

13 L. n° 2017-86, 27 janv. 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté : JO 28 janv. 2017, texte n° 1.

14 Cons. const., 26 janv. 2017, n° 2016-745 DC : JurisData n° 2017-011014. V. en particulier § 190.

droit commun, expressément ou tacitement, la proposition. L'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme avait donc ajouté des éléments de procédure qui peuvent juridiquement laisser perplexe, mais compte tenu de la similitude des termes employés, il n'y aura pas de surprise quant à la mise en œuvre de ce texte.

C. - La demande de visite du bien étendue aux ENS

26 - L'article L. 215-14 du Code de l'urbanisme, qui impose le dépôt d'une DIA, est complété par un alinéa ainsi rédigé : « *Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien*

dans des conditions fixées par décret. » Le législateur ouvre donc la possibilité pour l'Administration de demander à visiter le bien, ainsi que cela est possible en matière de DPU, et le justifie par le fait que pour certaines cessions de « biens complexes », une visite des services concernés peut être nécessaire. Les modalités d'application de cette demande de visite doivent faire l'objet d'un décret.

27 - La question principale que pose cette nouvelle option concerne la possibilité de suspendre le délai de préemption. Or, le nouvel alinéa ne mentionne pas la possibilité d'une suspension, et l'article L. 215-15 du Code de l'urbanisme fixant le délai de préemption à 3 mois n'a pas été modifié pour intégrer une possible suspension, qui paraît donc exclue. ■

L'essentiel à retenir

- Il faudra donc composer avec un nouveau droit de préemption qui vient compléter le dispositif encadrant le recul du trait de côte. Une nouvelle fois, le droit de préemption est utilisé comme un outil de protection.
- Ce nouveau droit de préemption est finalement très proche du DPU, ce qui permettra une mise en œuvre aisée, tout en sachant

que celui-ci est conditionné à l'identification des côtes concernées et la parution du décret d'application.

- Enfin, l'extension du champ d'application du droit de préemption au titre des ENS aux donations était prévisible, suivant en cela l'évolution du DPU qui avait été initiée par la loi ALUR du 24 mars 2014. Le législateur aura pris soin d'utiliser la même formulation qu'en matière de DPU.

ENVIRONNEMENT

1320

Loi Climat, assainissement et nouvelles obligations

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 apporte des précisions relativement au contrôle du raccordement dans les zones d'assainissement collectif et modifie également *a minima* le régime applicable aux zones d'assainissement non collectif. L'objectif poursuivi par le législateur est notamment de lutter contre les « petites pollutions » dues aux mauvais raccordements au réseau d'assainissement.

Étude rédigée par :

Vivien Zalewski-Sicard,
enseignant-chercheur

2 - Ce sont ces obligations qui sont modifiées par la loi « Climat et résilience »¹, sachant qu'une nouvelle modification est d'ores et déjà prévue dans le projet de loi « 4D », ce qui nous conduit à distinguer l'impact pour les communes de ceux pour les propriétaires et les notaires².

1 - L'assainissement des eaux usées, lorsqu'il n'est pas correctement réalisé, peut être source de pollution, une fois que ces eaux usées sont rejetées. Celui-ci, ainsi que le rejet des eaux pluviales, font donc l'objet d'une réglementation conduisant à imposer des obligations tant aux communes qu'aux propriétaires concernés.

1 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1 ; JCP N 2021, n° 42-43, 1301-1308 ; JCP N 2021, n° 44, 1309-1314 ; JCP N 2021, n° 45, 1315-1321, présent dossier.

2 À titre liminaire, il doit être souligné que la loi n° 2021-1308 du 8 octobre 2021 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des transports, de l'environnement, de l'économie