

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

1. L'impact pour les communes

3 - Les communes, en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, sont tenues de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

4 - La loi « Climat et résilience » vient apporter des précisions relativement au contrôle du raccordement qui s'appliqueront, dans un premier temps, dans certaines parties des zones d'assainissement collectif, ce à compter du 1^{er} janvier 2022, avant, dans un second temps, d'être généralisées à l'intégralité de ces zones, à compter du 1^{er} janvier 2023. L'objectif poursuivi par le législateur est de lutter contre les « petites pollutions » dues aux mauvais raccordements au réseau d'assainissement. Il en résulte également une uniformisation du document produit à l'issue du contrôle réalisé, celui-ci devant décrire le contrôle réalisé et évaluer la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires.

A. - Le champ géographique du contrôle du raccordement

5 - Ce champ géographique va évoluer en deux temps.

Le premier temps, à compter du 1^{er} janvier 2022, est lié à la tenue des Jeux olympiques et, principalement, aux épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine. Dès lors, un décret, non encore paru à ce jour, doit venir préciser la liste des territoires concernés, sachant qu'il s'agira de ceux dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine. Suivant l'amendement à l'origine de cette modification, « *il a été estimé à un peu plus d'un tiers la part de raccordements non conformes sur les 350 000 branchements concernés par le plan d'action baignade en vue des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) organisés à Paris en 2024* ».

et des finances a modifié l'article L. 2224-10 du CGCT en substituant à l'expression « *dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif* » celle d'« *installations d'assainissement non collectif* ».

Le second temps débutera le 1^{er} janvier 2023. Seront alors concernées toutes les zones d'assainissement collectif.

B. - Les modalités du contrôle du raccordement

6 - Le 2^e alinéa du II de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales précise les modalités du contrôle du raccordement au réseau d'assainissement.

Ainsi est-il indiqué que ce contrôle est réalisé pour tout nouveau raccordement d'un immeuble au réseau public de collecte des eaux usées. Il doit également être réalisé lorsque les conditions de raccordement sont modifiées. Les communes ont ainsi l'obligation de réaliser un tel contrôle lorsque survient l'un ou l'autre de ces événements.

Elles peuvent également effectuer des contrôles en dehors de la survenance de l'un de ces deux événements, le mot « notamment » devant conduire à une telle interprétation.

7 - Par ailleurs, un tel contrôle peut être réalisé à la demande du propriétaire de l'immeuble, ce qu'il fera chaque fois qu'il sera tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle. Une telle demande peut également être effectuée à la demande du syndic de copropriété, l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 étant modifié en ce sens, sachant que le syndic, suivant l'article 18 modifié de la même loi, doit tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle. En ce seul cas, le contrôle réalisé est à la charge du propriétaire. Un décret doit venir préciser le délai dans lequel ce document sera transmis au propriétaire.

Ce contrôle a pour objet d'évaluer la conformité du raccordement aux prescriptions réglementaires.

8 - À l'issue du contrôle, la commune établit et transmet au propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, au syndicat des copropriétaires un document décrivant le contrôle réalisé et évaluant la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires. Il faut préciser à cet égard que le document établi à l'issue du contrôle peut contenir des prescriptions quant à la mise en conformité du raccordement au réseau public. *A priori*, ce document devrait prendre la forme d'un arrêté et, s'agissant d'une décision faisant grief, un recours sera possible.

2. L'impact pour les propriétaires et les notaires

9 - Pour les propriétaires, cet impact se manifeste tant après le contrôle que lors de la vente de leur immeuble, sachant qu'ils sont d'ores et déjà tenus, en application de l'article L. 1331-4 du Code de la santé publique (CSP), de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement. La réglementation applicable aux zones relevant de l'assainissement non collectif fait également l'objet de modifications.

A. - L'obligation de réaliser des travaux

10 - Rappelons tout d'abord que le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (*CSP, art. L. 1331-1*).

11 - Ce raccordement, lorsqu'il a été réalisé, peut s'avérer défectueux, ce que fera apparaître le contrôle réalisé par la commune. Le document remis au propriétaire contiendra alors des prescriptions pour qu'il soit remédié au défaut constaté, ce qui supposera que ce dernier réalise des travaux. En cette hypothèse, suivant l'article 11-1 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024, créé par l'article 63 de la loi « Climat et résilience », sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, les propriétaires des immeubles devront faire procéder aux travaux dans un délai maximal de 2 ans à compter de la notification de ce document.

Une fois le contrôle généralisé à l'intégralité des zones d'assainissement collectif, ce délai de 2 ans disparaîtra. Pour autant, ledit propriétaire sera toujours tenu de réaliser ces travaux, la commune pouvant d'ailleurs, après mise en demeure du propriétaire, procéder d'office à ceux-ci et à ses frais.

Au-delà de cette réalisation d'office des travaux, il est également possible, ce tant en zone d'assainissement collectif qu'en zone d'assainissement non collectif, qu'entre en jeu la pénalité de l'article L. 1331-8 du Code de la santé publique qui prévoit que celle-ci est applicable dès lors que le propriétaire ne réalise pas les travaux prescrits dans les délais impartis. Et, à l'égard de cette pénalité, la loi « Climat et résilience » apporte deux modifications. Tout d'abord, elle augmente le taux maximum de majoration de cette pénalité pouvant être décidée dans une proportion fixée par le conseil municipal ou le conseil de la métropole de Lyon, qui passe de 100 % à 400 %.

Ensuite, elle prévoit, mais uniquement pour les zones d'assainissement collectif, limitation qui n'apparaît guère cohérente, que cette pénalité n'est pas recouvrée si les obligations de raccordement sont satisfaites dans un délai de 12 mois à compter de la date d'envoi de la notification de la pénalité³.

B. - Une nouvelle obligation de notification pesant sur les notaires

12 - Pour que le SPAC ou le SPANC puisse vérifier que soit le vendeur, soit l'acquéreur s'est bien conformé à ses obligations de travaux dans les délais requis, la loi « Climat et résilience » instaure une nouvelle obligation de notification pesant sur les notaires, qui

3 Rappelons que l'article L. 1331-1 du CSP prévoit un délai de deux ans pour le raccordement au réseau à compter de sa mise en service.

doit être prise en compte tant dans les zones d'assainissement non collectif que dans les zones d'assainissement collectif.

Ainsi, au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble, le notaire rédacteur adresse à titre de simple information par tous moyens, y compris par voie dématérialisée, à l'autorité compétente en matière d'assainissement émettrice du document visé au 8° de l'article L. 271-4, donc soit le document de contrôle en zone d'assainissement collectif, soit le document de contrôle en zone d'assainissement non collectif, une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu, ainsi que les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien.

ATTENTION

→ L'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation pesant sur les notaires diffère suivant que l'immeuble vendu se trouve :

- dans une zone d'assainissement non collectif : les notifications aux SPANC doivent être réalisées depuis le 25 août 2021 ;

- dans une zone d'assainissement collectif et sur l'un des territoires mentionnés sur la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine : les notifications aux SPAC devront intervenir à compter du 1^{er} juillet 2022.

C. - La remise du document de contrôle à l'acquéreur lors de la vente

13 - Précisons tout d'abord que le document remis à l'issue du contrôle a une validité de 10 ans (*CGCT, art. L. 2224-8*). Bien entendu, si les conditions de raccordement ont été modifiées pendant ce délai, un nouveau contrôle doit être réalisé et un nouveau document sera établi. Il apparaît donc nécessaire de vérifier, d'une part, si le document est bien daté de moins de 10 ans et, d'autre part, si le vendeur a effectué une modification des conditions de raccordement entre le jour du contrôle et la date de la vente.

14 - À compter du 1^{er} juillet 2022, uniquement pour les immeubles situés sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, il y aura lieu de tenir compte de la modification tant de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique que de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi la liste du dossier de diagnostic technique (DDT) de l'article L. 271-4 précité est-elle allongée, ledit DDT devant incorporer le document de contrôle du raccordement au réseau d'assainissement. Aussi, si un contrôle n'a pas d'ores et déjà été réalisé lors de la vente, le vendeur sera tenu d'y faire procéder.

Cette obligation d'incorporer dans le DDT le document de contrôle précité est également présente à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique. ■

Tableau récapitulatif

Zone	Obligations et sanctions	Entrée en vigueur	
		Territoires JO 2024	Hors territoires JO 2024
Assainissement collectif	Contrôle des raccordements et document de contrôle (CGCT, art. L. 2224-8)	1 ^{er} janv. 2022	1 ^{er} janv. 2023
	Remise du document de contrôle à l'acquéreur (CSP, art. L. 1331-11-1. – CCH, art. L. 271-4)	1 ^{er} juill. 2022	Non concerné
	Information du SPAC par les notaires lors de la vente d'immeubles raccordés (CSP, art. L. 1331-11-1)	1 ^{er} juill. 2022	Non concerné
	Majoration de la pénalité prévue à l'article L. 1331-8 du CSP de 400 % (CSP, art. L. 1331-8)	À compter de l'adoption de cette majoration par le conseil municipal	
	Absence de recouvrement de la pénalité de l'article L. 1331-8 du CSP si la mise en conformité est effectuée dans un délai de 12 mois courant à compter de la date d'envoi de la notification de la pénalité (CSP, art. L. 1331-8)	Depuis le 25 août 2021	
Assainissement individuel	Information du SPANC par les notaires lors de la vente d'immeubles équipés d'une installation d'assainissement individuel (CSP, art. L. 1331-11-1)	Depuis le 25 août 2021	
	Majoration de la pénalité prévue à l'article L. 1331-8 du CSP de 400 % (CSP, art. L. 1331-8)	À compter de l'adoption de cette majoration par le conseil municipal	
	Absence de recouvrement de la pénalité de l'article L. 1331-8 du CSP si la mise en conformité est effectuée dans un délai de 12 mois courant à compter de la date d'envoi de la notification de la pénalité (CSP, art. L. 1331-8)	Non applicable	

L'essentiel à retenir

- Depuis le 25 août 2021, dans les zones d'assainissement non collectif, pèse sur les notaires l'obligation de notifier aux SPANC une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu, ainsi que les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien.
- À compter du 1^{er} juillet 2022, cette obligation sera étendue aux territoires mentionnés sur la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en

Seine situés dans une zone d'assainissement collectif. La notification devra alors être faite aux SPANC.

- À compter du 1^{er} juillet 2022, le document de contrôle du raccordement au réseau d'assainissement collectif d'un immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine devra être incorporé au DDT et remis à l'acquéreur.