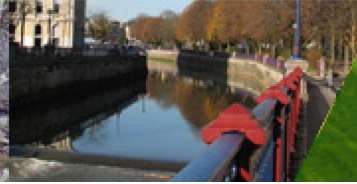


Réunion d'information aux notaires

Intervenantes :

- **Mme Evelyne Decker - cheffe de la police de l'eau**
- **Mme Josiane Froidevaux – référente plans d'eau**
- **Mme Naïma Zouani - adjointe au chef du service habitat et urbanisme et responsable de la cellule juridique**
- **M. Eric Soranzo - chef de la cellule application du droit des sols et accessibilité**
- **Mme Marlène Clémente – cheffe de la cellule parc privé**
- **Mme Mallory Husson représentant le service interministériel de défense et de protection civile de la préfecture du Territoire de Belfort**
- **Mme Caroline Richer – cheffe de la cellule risques**



Ordre du jour

- Introduction / contexte
- SEEF :
 - Régularité des plans d'eau
 - Vente de terrains en zone humide
- SHU :
 - La notion de constructibilité d'un terrain
 - Conventonnement du parc privé
- SACST / SIDPC :
 - La mise à jour de l'information aux acquéreurs locataires
 - Risques miniers et le retrait gonflement des argiles
- Échanges



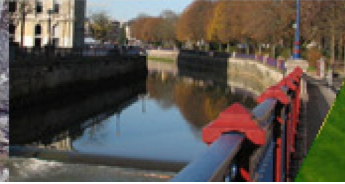
Sujets portés par le Service Eau Environnement et Forêt

- La régularité des plans d'eau
- La vente d'un terrain en zone humide



La régularité des plans d'eau

- Plus de 2 000 plans d'eau dans le département
- **Tout** plan d'eau doit être connu de la Police de l'eau de la DDT
- **Tout** plan d'eau doit posséder un acte réglementaire



La régularité des plans d'eau

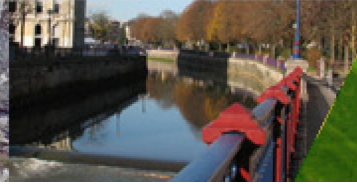
La réglementation

- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- Code de l'environnement (livres II et IV)
- SAGE Allan validé par la CLE le 14 décembre 2018
- Arrêté préfectoral n°90 2019 01 28 002 portant approbation du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Allan
- Décret n°2015-526 du 12 mai 2015
- Articles 1 240 à 1 244 du code civil



La régularité des plans d'eau

- Déclaration d'existence accompagnée de toutes les preuves de l'existence du plan d'eau au 29 mars 1993
- Une déclaration d'existence par plan d'eau
- Délai d'instruction : moyenne de 2 mois
- Réponse de la DDT :
 - Plan d'eau régulier
 - Plan d'eau réputé régulier
 - Plan d'eau irrégulier



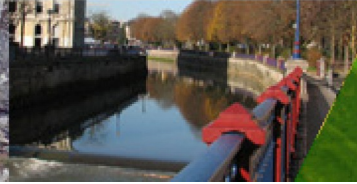
La régularité des plans d'eau

Les plans d'eau réguliers ou réputés réguliers

- Délivrance du courrier de reconnaissance de validité (valable 2 ans)

Les plans d'eau irréguliers

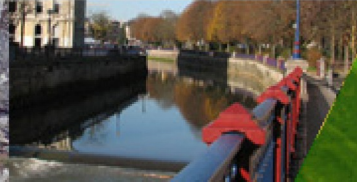
- Créés ou remis en service après le 29 mars 1993, sans autorisation préfectorale
- Modification du miroir du plan d'eau après le 29 mars 1993, sans autorisation préfectorale
- Période d'assec de plus de 2 ans



La régularité des plans d'eau

Les étangs irréguliers ou les projets d'étangs et le SAGE Allan

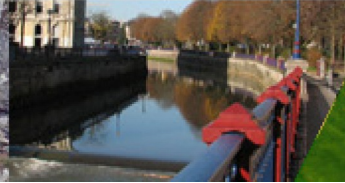
- 1ère catégorie piscicole :
 - Interdiction de création de plans d'eau soumis et non soumis à déclaration ou autorisation de l'article L.214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.2.3.0 (règles 3 et 4 du SAGE Allan)
 - Remise en état des lieux
- 2ème catégorie piscicole :
 - Dépôt d'un dossier loi sur l'eau pour création de plan d'eau
 - Remise en état des lieux



La régularité des plans d'eau

La régularité d'un plan d'eau ne préjuge pas pour autant de sa conformité au regard de la réglementation en vigueur

(continuité écologique, prélèvement, vidange, rejet)



La régularité des plans d'eau

Article R. 214-45 du code de l'environnement :

La DDT doit être informée de tout changement de propriétaire d'un plan d'eau

IMPORTANT !

Toute autorisation délivrée par l'administration à un tiers ne peut être transmise à autrui sans nouvelle demande d'autorisation



Sujets portés par le Service Eau Environnement et Forêt

- La régularité des plans d'eau
- La vente d'un terrain en zone humide



La vente d'un terrain en zone humide

Inventaire des zone humides dans le Territoire de Belfort

- 14 696 ha de Zones Humides Potentielles soit 26 % de la surface non bâtie du département
- Dont 3 271 ha à enjeux forts et moyens
- Qui doivent être confirmés par un inventaire terrain



La vente d'un terrain en zone humide

La réglementation

- Directive Cadre sur l'Eau du 23/10/2000
- Code de l'environnement, article L.211.1
- SDAGE 2016-2021
- Loi sur l'eau du 03/01/1992
- Nomenclature « eau et milieux aquatiques »
rubrique 3.3.1.0
- Arrêté du 24/06/2008 précisant les critères de
définition et de délimitation des zones humides



La vente d'un terrain en zone humide

La réglementation

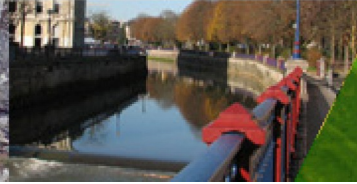
- Toute personne (porteur de projet, élu, propriétaire ou future acquéreur) a l'obligation de respecter la réglementation liée à l'existence des zones humides, en particulier la séquence « **éviter, réduire, compenser** » et mettre en œuvre des mesures compensatoires lors de l'approbation d'un projet d'aménagement (avec remblais de zone humide ou création de plans d'eau)
- **Si projet > 0,1ha (10 ares)**



La vente d'un terrain en zone humide

La réglementation

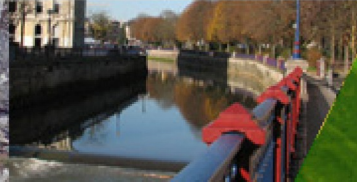
- La loi sur l'eau soumet à une procédure d'**autorisation** ou de **déclaration** les travaux de remblai, d'assèchement ou d'imperméabilisation des zones humides :
 - Surface supérieure ou égale à 1 ha (autorisation)
 - Surface supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha : (déclaration)
- Dans tous les cas des mesures compensatoires de nature et de superficie équivalente doivent obligatoirement être présentées.
- Le préfet peut s'opposer aux travaux soumis à déclaration qui ne présentent pas de mesures compensatoires suffisantes ou qui porteraient des atteintes graves et irréversibles au milieu naturel.



La vente d'un terrain en zone humide

En cas de doute sur la situation du terrain :

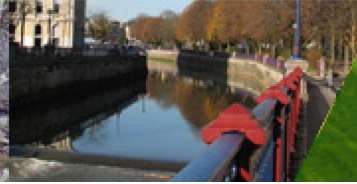
- zone humide ou pas ?
 - projet d'une construction > 10 ares
(type lotissement avec 2-3 maisons)
-
- **INFORMER** le futur acquéreur de la réglementation, car risque de refus d'autorisation pour le projet
 - **DEMANDER** l'objectif du projet (construction, autre?)
 - **INCLURE** une clause spéciale dans le contrat de vente



La vente d'un terrain en zone humide

ATTENTION

- Le cumul des surfaces par un même porteur de projet sur le même site est pris en compte
- La DDT peut demander une étude de zone humide à la charge du propriétaire du terrain ou du futur acquéreur
- Consulter la DDT toujours en cas de doute
- Les zones humides sont réglementées mais les terrains sont « constructibles » (constructions possibles avec contraintes mesures compensatoires)



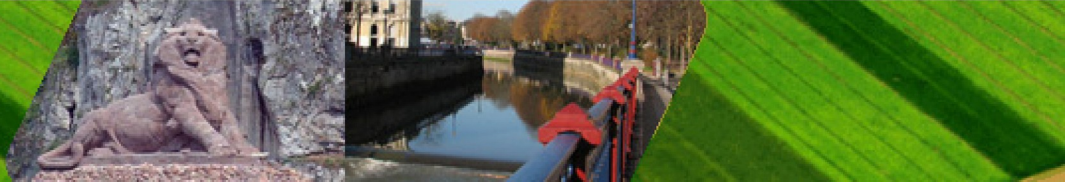
La vente d'un terrain en zone humide

Où se renseigner ?

- Site des services de l'État du Territoire de Belfort : Accueil / Politiques publiques / Environnement / Milieux naturels Biodiversité / Zones humides

https://carto.ideobfc.fr/1/carte_generaliste_dreal_bfc.map

- Site DREAL Bourgogne-Franche-Comté
- DDT 90
- DVD « Les zones humides » de la DDT 90



Sujets portés par le Service Habitat Urbanisme

- La notion de constructibilité d'un terrain
- Les conventionnements du parc privé



Sujets portés par le Service Habitat Urbanisme

La règle de constructibilité limitée dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme :

- Les communes non dotées d'un document d'urbanisme sont soumises aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) notamment à la règle de constructibilité limitée.
- Les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (L111-3 du code de l'urbanisme)



Service habitat et urbanisme

La règle de constructibilité limitée dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme :

- A ce jour, le département du Territoire de Belfort comprend 28 communes dont le plan d'occupation des sols est caduc (depuis le 27 mars 2017, soit 3 ans après la publication de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et urbanisme rénové)



Service habitat et urbanisme

La règle de constructibilité limitée dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme :

- Il convient d'ajouter 7 communes du département qui n'ont jamais été couvertes par un document d'urbanisme.
- A compter du 1^{er} janvier 2020, 5 communes ne disposeront plus de plan d'occupation des sols et seront soumises au RNU (loi n°2017-86 égalité et citoyenneté)



Service habitat et urbanisme

La règle de constructibilité limitée dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme :

- Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu caduc par les lois précitées sont soumises à la procédure d'avis conforme du préfet pour toutes demandes d'autorisations d'urbanisme.
- L'avis conforme est fondé sur la situation du projet favorable s'il est en partie urbanisée et défavorable en dehors des parties urbanisées.



Service habitat et urbanisme

La règle de constructibilité limitée dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme :

- Point de vigilance concernant ces communes :
- Nécessité de déposer un certificat d'urbanisme opérationnel en vue d'identifier la constructibilité du terrain



Service habitat et urbanisme

La règle de constructibilité limitée dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme :

- Même si pour les certificats d'urbanisme, les services de l'État émettent un avis simple, cet avis sera repris en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme donc autant anticiper et éviter d'être confronté à une inconstructibilité du terrain au moment du dépôt du permis de construire.



Sujets portés par le Service Habitat Urbanisme

- La notion de constructibilité d'un terrain
- Les conventionnements du parc privé

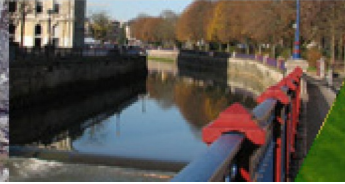


Sujets portés par le Service Habitat Urbanisme


Le conventionnement avec

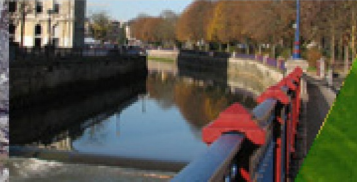


- Règles applicables aux mutations de propriété (vente, succession, donation, etc)
 - Le propriétaire vendeur doit informer le notaire chargés de la vente ou de la mutation du bien de l'existence de la convention et des engagements qu'elle comporte



Sujets portés par le Service Habitat Urbanisme

- La transmission des engagements de la convention est une obligation qui résulte de l'article L.321-11 du CCH.
 - la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire
 - les engagements de la convention sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation
 - Un avenant à la convention est conclu entre l'acquéreur et l'Anah
-  (CCH : L.321-11)



Sujets portés par le Service Habitat Urbanisme

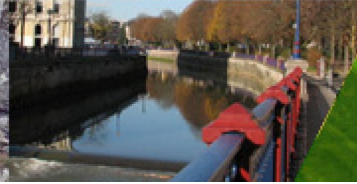


Point de vigilance

car conséquences en cas d'absence de reprise des engagements

- Le vendeur perd l'avantage fiscal
- Le cas échéant, reversement de la subvention
- Le cas échéant, application des sanctions dans le cadre de l'article 21 du RGA

→ interpeller l'Anah



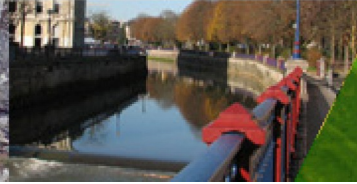
Sujets portés par le SACST et le SIDPC

- La mise à jour de l'IAL
 - Rappels sur l'IAL
 - Le nouvel arrêté
 - La mise à jour de mars 2019
- Les risques naturels non inclus dans l'IAL
 - Le risque minier
 - Le retrait gonflement des argiles



La mise à jour de l'IAL

- Rappels
 - Quand établir état des risques et pollutions ?
 - Quel champ d'application ?
 - Qui établit l'état des risques et pollutions ?
 - Quelles informations doivent y figurer ?
- Nouvel arrêté du 13/07/18 modifiant celui du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.
 - entrée en vigueur le 3 août 2018
- La mise à jour
 - Au mois de mars 2019
 - Disponible sous l'IDE → Sécurité - Prévention - Protection de la population → Prévention des risques → Quels risques dans le Territoire de Belfort →
Informations Acquéreurs Locataires de biens immobiliers (IAL)



Les risques naturels non inclus dans l'IAL

- Le risque minier
 - Doctrine régionale
 - interdit les nouvelles constructions en zone d'aléa minier, extension limitée à 20m²
- Le retrait gonflement des argiles (article 68 loi ELAN)
 - Nouveaux articles dans le code de la construction et de l'habitation
 - En cas de **vente d'un terrain** non bâti constructible, une **étude géotechnique préalable** est fournie par le vendeur
 - entrée en vigueur prévue au 1er janvier 2020
- Données accessibles sur l'IDE → Sécurité - Prévention - Protection de la population → Prévention des risques → Quels risques dans le Territoire de Belfort →
Quels risques naturels concernent ma commune ?



PRÉFÈTE
DU TERRITOIRE
DE BELFORT

Direction départementale des Territoires

Territoire de Belfort



Temps d'échange



Merci pour votre attention

Coordonnées :

- **Service Eau Environnement et Forêt**
ddt-seef@territoire-de-belfort.gouv.fr
- **Service Habitat Urbanisme**
ddt-shu@territoire-de-belfort.gouv.fr
- **Service Appui Connaissance et Sécurité des Territoires**
ddt-sacst@territoire-de-belfort.gouv.fr
- **Service Interministériel de Défense et de Protection Civile**
pref-defense-protection-civile@territoire-de-belfort.gouv.fr