



L'IMPACT DES ZONES HUMIDES SUR LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT FONCIER



1 Qu'est-ce qu'une zone humide ?

Une zone humide est définie par l'article L211-1 du Code de l'environnement :

[...] on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

2 Quelle réglementation est applicable à zone humide sur un terrain devant faire l'objet d'une opération d'aménagement ou de construction ?

L'article L214-3 du Code de l'environnement prévoit que toute installation, ouvrage, travaux ou activités (IOTA) susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles, doivent faire l'objet d'une autorisation administrative.

Cette autorisation répond, comme d'autres, au régime des autorisations environnementales, instaurées par l'article L181-1 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, d'autres installations, ouvrages, travaux ou activités, non susceptibles de présenter de tels dangers, doivent faire l'objet d'une déclaration au titre de cette réglementation.

Une nomenclature (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046519587) détaille toutes les IOTA devant être autorisées ou déclarées.

En matière de zones humides, cette nomenclature prévoit en particulier que toute opération d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais doit être :

- Autorisée si la zone asséchée est supérieure ou égale à 1 hectare,
- Déclarée si la zone asséchée est supérieure à 0,1 hectare, mais inférieure à 1 hectare.

3 Quel en est l'impact au regard de l'opération d'aménagement ou de construction envisagée ?

L'article L425-14 du Code de l'urbanisme dispose qu'une autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue ne peut être mise en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale, ou avant la décision d'acceptation pour les opérations soumises à simple déclaration au titre des dispositions de l'article L214-3 du Code de l'environnement.

En conséquence, dans le cas particulier d'une zone humide, un titulaire d'un permis de construire ne pourrait pas commencer ses opérations de construction sans avoir obtenu au préalable une autorisation sur le fondement de la législation issue de la police de l'eau.

4 Quel conseil pratique ?

Avant toute opération d'aménagement d'envergure, ou susceptible de porter atteinte à une zone humide, il est conseillé de vous rapprocher :

- D'un bureau d'étude spécialisé pour connaître la soumission éventuelle du projet à autorisation environnementale ou à déclaration sur le fondement de la police de l'eau. En cas de soumission, ce rapprochement rapide permet d'éviter :
 - Des majorations de délais,
 - Des surcoûts non anticipés,
 - L'hypothèse d'une autorisation d'urbanisme non exécutable.
- De votre notaire afin de rédiger les conditions suspensives de la promesse de vente en conséquence pour vous sécuriser.



Gence & Associés
Notaires



Notaire

Étude de Rouen : 105 Rue Jeanne d'Arc, 76000 Rouen ☎ 02 35 07 82 90
Étude de Paris : 133 boulevard Haussmann, 75008 Paris ☎ 01 88 53 00 20
✉ accueil@gence-associes.fr 🌐 www.gence-associes.notaires.fr