



## VEILLE FONCIERE – de Juillet à Août 2018 –

### Textes - Journaux officiels

#### ❖ Logement social et Habitat

##### **Elan : les sanctions contre les marchands de sommeil étendues par les sénateurs aux personnes morales**

Amendements adoptés sur les articles 56 à 58 bis du projet de loi Elan par les sénateurs de la commission des Affaires économiques mercredi 04 juillet 2018. Sauf mention contraire, ils émanent de la rapporteure Dominique Estrosi-Sassone (LR, Alpes-Maritimes).

**Résumé** : les sénateurs de la commission des Affaires économiques ont renforcé les mesures visant à lutter contre les marchands de sommeil et

l'habitat indigne dans le projet de loi Elan, mercredi 04 juillet. Ils ont notamment confié au maire le permis de louer, pour l'heure aux mains de l'intercommunalité, étendu aux personnes morales les sanctions prévues contre les marchands de sommeil, et obligé les agents immobiliers à signaler ces propriétaires malintentionnés. Ils refusent par ailleurs que les pouvoirs de police du maire soient modifiés par la future ordonnance sur l'habitat indigne.

*(Source : AEF info – Habitat/Urbanisme – Logement social et Habitat – Dépêche n°588852 – publiée le 05 juillet 2018 – par Elodie Raitière).*

#### ❖ Environnement

##### **L'objectif de zéro artificialisation nette inscrit dans le plan biodiversité présenté par le Gouvernement**

Plan pour « Reconquérir la biodiversité, une question de survie de nos sociétés ».

**Résumé** de l'objectif de zéro artificialisation nette – à un horizon encore indéfini – est l'une des mesures du plan interministériel présenté mercredi 4 juillet 2018 afin de « reconquérir la biodiversité ». En effet, le Gouvernement souhaite changer de paradigme en privilégiant le ménagement du territoire plutôt que son aménagement. Pour ce faire, l'objectif est donc de viser « zéro artificialisation nette », à un horizon pour le moment indéfini mais qui le sera, ainsi qu'une trajectoire pour y parvenir, en concertation avec les parties prenantes, les collectivités locales en particulier. Ces dernières devront d'ailleurs, lorsqu'elles renouvelleront leurs documents d'urbanisme, se fixer des objectifs cohérents avec la trajectoire nationale.

Les pouvoirs du préfet en matière de contrôle de légalité des documents d'urbanisme seront

également renforcés, rappelle le ministère. Ainsi, le projet de loi Elan en cours de discussion pousse les collectivités à favoriser la densification, notamment en comblant les dents creuses, sous contrôle du préfet. Le même projet de loi permet aux préfets de stopper les projets de zones commerciales en périphérie, afin d'agir en faveur de la revitalisation des centres-villes.

Le plan entend aussi améliorer l'application de la séquence « éviter-réduire-compenser » pour garantir l'absence de perte nette de biodiversité à travers des actions concrètes. Ainsi, il compte équiper les services instructeurs d'un outil de gestion et de géolocalisation des mesures compensatoires permettant de faciliter le suivi et le contrôle de ces mesures ou encore « mobiliser les préfets pour améliorer le suivi de la mise en œuvre des mesures de compensation, et appliquer les sanctions prévues en cas de non-respect ». Une cellule d'appui au niveau national sera aussi mise en place.

Au total, le plan vise à consacrer 600 millions d'euros supplémentaires en quatre ans à cette cause.

(Source : AEF info – Habitat / Urbanisme – Urbanisme et Aménagement – Dépêche n°588779 – publiée le 05 juillet 2018 – par Emilie Legendre).

## ❖ Agriculture

### Valeur vénale des terres agricoles en 2017

Arrêté du 28 juin portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017

**Résumé** : les prix retenus sont ceux des terres agricoles, parcelles ou exploitations entières, non bâties et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole. Plusieurs tableaux sont présentés :

- le premier concerne les prix, par département puis par régions agricoles, des terres libres de tout bail ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares.
- Le deuxième concerne les prix, par département puis par régions agricoles, des terres louées totalement ou en partie, et d'une superficie supérieure ou égale à un seuil adapté aux particularités de chaque département, seuil inférieur à 70 ares.
- Le troisième concerne les prix des terres à la vente dans les départements d'outre-mer.

## Jurisprudence

### ❖ Environnement – séquence ERC

#### Portée du principe de prévention à l'égard des déclarations d'utilité publique

Issu de AJDA 2018 – page 1423

**Conseil d'Etat – décision n°410917 – 09 juillet 2018**

**Résumé** : pour respecter le principe de prévention, une déclaration d'utilité publique doit prévoir des mesures pour éviter, réduire et compenser les atteintes à l'environnement provoquées par le projet.

En l'espèce, les requérants soutenaient que le projet (réalisation d'un tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris) ne respectait pas « le principe d'action

**Commentaire EPFL PB** : la compensation environnementale : vers un meilleur encadrement par l'Etat ?

- Le quatrième concerne le prix des vignes à la vente.

**Commentaire EPFL PB** : Dans les Pyrénées-Atlantiques, la répartition par petites régions agricoles se fait de la manière suivante : les coteaux basques, les coteaux du béarn, les montagnes, les vallées et coteaux des gaves et enfin la côte basque. Ces petites régions agricoles, en tout cas pour ce qui concerne la partie Pays Basque, ne sont parfois pas très représentatives de la réalité des marchés fonciers existants. En effet, ces petites régions sont souvent trop étendues et recouvrent des typologies de foncier agricole différentes, notamment du fait de leur qualité agronomique, des productions qui y sont réalisées ou de leur topographie. La SAFER Aquitaine Atlantique, à l'instar des SAFER Rhône-Alpes et PACA, travaille actuellement à la mise en place de géomarchés, plus représentatifs de la réalité du terrain.

préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement », posé par l'article L.110-1 du code de l'environnement. Le Conseil d'Etat juge ici que les dispositions combinées des articles L.122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.1221-1 et R.122-14 du code de l'environnement « précisent, s'agissant des actes portant déclaration d'utilité publique, la portée du principe dit « de prévention ». Celui-ci impose que, « si les travaux, ouvrages ou aménagements que ces actes prévoient le justifient, ces derniers doivent, à peine d'illégalité, comporter, au moins dans leurs grandes lignes, compte tenu de l'état

*d'avancement des projets concernés, les mesures appropriées et suffisantes devant être mises à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, la santé humaine ainsi que les*

*modalités de leur suivi. Ces mesures sont, si nécessaire, précisées ou complétées ultérieurement, notamment à l'occasion de la délivrance des autorisations requises au titre des polices d'environnement ».*

❖ **Droit civil – procédure de biens sans maîtres**

**L'appropriation par une commune d'un bien sans maître faute d'héritier ne porte pas atteinte au droit de propriété**

Issu de AJDA 2018 – page 1478

**Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 12 juillet 2018, n°17-16.103**

**Résumé : l'appropriation par une commune d'un bien sans maître faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ne porte pas atteinte disproportionnée au droit de propriété, a jugé la Cour de cassation.** Sa position rejoint ainsi celle du Conseil d'Etat qui avait refusé

de renvoyer une question prioritaire de constitutionnalité concernant le 1° de l'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, prévoyant l'appropriation, au profit de la commune, des biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

**Commentaire EPFL PB :** l'EPFL Pays Basque et la SAFER Aquitaine Atlantique vous accompagnent pour vous aider à résorber les situations de biens sans maîtres sur vos territoires.

