



## JURIDIQUE

Situation géographique de la commune de l'Aiguillon-sur-mer - © Google Earth

# AUTORISATION D'URBANISME : LES TERRAINS ÉTAIENT POURTANT EN ZONE BLEU CLAIR...

Jean-Yves Delecheneau, missions assurances et représentation de la mutuelle SMACL Assurances.

**Les dommages de la tempête Xynthia en 2010 ont mis en évidence les différentes responsabilités lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en zone inondable. En 2007, une société immobilière obtient deux autorisations de lotir sur des terrains classés en zone bleu clair (risque d'aléa faible) dans le PPRI et deux ans plus tard, un permis de construire sur un des lots du premier lotissement. Mais dans la nuit du 27 février 2010, la tempête Xynthia frappe le littoral atlantique. Les terrains sont submergés. Aussi, la mairie retire son autorisation de lotir, puis, en juin 2011, stoppe les projets sur les lots restants.**

### LE RECOURS DU LOTISSEUR

Le lotisseur intente un recours contre la commune, jugeant que celle-ci avait sous-estimé le risque réel d'inondation des terrains. La commune conteste sa responsabilité et **fait valoir la faute du promoteur, qui aurait dû vérifier le caractère constructible des terrains.**

Elle appelle en garantie l'État, pour avoir été induite en erreur par le classement du PPRI mais aussi parce que les services de la DDE ont instruit à l'époque les autorisations pour le compte de la mairie.

### DES RESPONSABILITÉS PARTAGÉES

Dans un premier temps, la commune est reconnue responsable.

La Cour s'appuie sur des documents certes postérieurs à la tempête mais qui démontrent que la commune avait connaissance du risque de submersion marine au moment des faits :

- ▶ une note de présentation du PPRI daté d'août 2010, rappelle la survenance de tempêtes antérieures avec submersion marine ou rupture de digues et le caractère vulnérable des territoires urbanisés situés en arrière.
- ▶ Le rapport d'information du Sénat sur les conséquences de la tempête Xynthia relève que « les documents locaux d'urbanisme auraient pu restreindre l'occupation des sols dans les zones à risque, en les déclarant inconstructibles. »

Au final, les juges considèrent que les permis d'aménager puis le permis de construire étaient illégaux et constituent une faute de nature à engager la seule responsabilité de la commune qui a délivré ces autorisations. Cette responsabilité doit être atténuée de moitié par celle du lotisseur qui, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, ne pouvait ignorer le caractère inondable des parcelles. Enfin les juges condamnent l'État à garantir la commune à hauteur de 60 %. En effet, le classement des terrains en zone bleu clair était erroné et sous-évalué. Il a ainsi induit la commune en erreur et l'a dissuadée

à opposer un refus.

Saisi par l'ensemble des parties, Le Conseil d'État confirme les responsabilités de la commune et de l'État.

En revanche, il casse l'arrêt de la cour pour avoir retenu celle du lotisseur en sa seule qualité de professionnel. En effet, cette faute doit être démontrée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

### CE QU'IL FAUT EN RETENIR :

- ▶ L'existence d'un PPRI n'exonère pas la commune de toute responsabilité. En effet, conformément à l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, le maire doit au moment de l'instruction de la demande, refuser ou assortir l'autorisation d'urbanisme de prescriptions spécifiques dès l'instant où il a connaissance d'un risque susceptible d'affecter la sécurité des personnes.
- ▶ C'est l'autorité qui signe le permis qui est responsable, même si le permis a été instruit par les services de l'État.

Dans le cas où l'instruction des autorisations d'urbanisme est effectuée par les services de l'État, seule la responsabilité de la commune est engagée. Exception : lorsque les services de l'État ne suivent pas les instructions du maire.