conseils des notaires

La lettre aux personnes publiques

Juillet 2025 - n° 73

Une publication du Conseil supérieur du notariat

Notaires de France

FOCUS

# Compétences eau et assainissement : fin du transfert obligatoire



La loi met fin à l'obligation faite aux communes de transférer les deux compétences de gestion de l'eau et de l'assainissement vers les communautés de communes qui n'en sont pas déjà responsables.

Le législateur change donc d'orientation, en revenant sur le caractère obligatoire du transfert des compétences « eau » et « assainissement » aux communautés de communes qui devait intervenir au 1er janvier 2026.

Ainsi, une commune qui n'a pas encore transféré la gestion de l'eau et de l'assainissement à sa communauté de communes, à la date de la promulgation de la loi soit le 11 avril 2025, n'est plus obligée de l'effectuer.

En revanche, il n'y aura pas de retour en arrière possible pour les communes : les transferts déjà effectués ne seront pas remis en cause. Dans ce cas, la communauté de communes exerce ces compétences de plein droit. Elle peut toutefois les déléguer, par convention, à l'une de ses communes membres ou à un syndicat inclus en totalité dans son périmètre.

Le texte consacre également le caractère « sécable » de la compétence « assainissement », en distinguant l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif. Une commune qui a donc transféré à l'intercommunalité une partie seulement de la compétence reste libre de transférer ou non l'autre partie de cette compétence.

**Loi n° 2025-327 du 11 avril 2025 visant à assouplir la gestion des compétences « eau » et « assainissement »**

ÉTUDE

# Protection des abords de monuments historiques : « périmètre délimité des abords »

**La protection au titre des abords de monuments historiques est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.**

Elle est définie à l'article L 621-30 du Code du patrimoine et s'applique : soit aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui se situent à moins de 500 mètres du monument et qui sont visibles depuis le monument historique ou en même temps que lui (notion de covisibilité) ; soit aux immeubles qui sont situés dans un Périmètre délimité des abords (PDA). Le PDA est aujourd'hui la procédure privilégiée face à celle liée à la notion de covisibilité.

## Qu'est-ce qu'un « périmètre délimité des abords » ?

Créé par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, un PDA est un périmètre de protection adapté aux enjeux patrimoniaux et aux particularités de chaque monument historique et de ses abords. Par la réalisation d'une procédure de PDA, les périmètres de protection peuvent donc être redimensionnés en fonction des enjeux patrimoniaux urbains et paysagers propres à chaque monument.

Ainsi, la protection s'applique, non pas dans un rayon de 500 mètres autour des monuments, mais dans un périmètre dit « délimité » c'est-à-dire un périmètre adapté et




plus précis. De plus, le PDA peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Au sein des PDA, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est nécessaire afin d'effectuer des travaux sur un immeuble bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple) et son avis est dit conforme.

>>>

## Protection des abords de monuments historiques : le « périmètre délimité des abords » (suite)



En 2023, environ 3 100 PDA ont été créés en fonction des enjeux du terrain, autour de plus de 4 000 monuments historiques.

Ainsi, avec le PDA, la notion de covisibilité, qui donne parfois lieu à des divergences d'appréciation, n'est pas utilisée.
En 2023, environ 3 100 PDA ont été créés en fonction des enjeux du terrain, autour de plus de 4 000 monuments historiques.

### Comment créer un PDA ?

La mise en place d'un PDA présente l'avantage d'adapter la servitude d'urbanisme à la zone dans laquelle le besoin de protection est effectivement constaté.
Il est possible de créer des PDA sur proposition de l'ABF mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu.
La procédure d'élaboration d'un PDA a été rappelée dans une réponse ministérielle récente (JO Sénat du 30 janvier 2025, page 270).

***- Création d'un PDA à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) ou du document en tenant lieu :***
En 2023, plus des trois quarts des PDA ont été créés à cette occasion.
Lors d'une élaboration (ou modification ou révision) de PLU, l'organe délibérant de la commune ou de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent statue sur le projet de périmètre en même temps qu'il arrête le projet de PLU.
En cas de délibération favorable, le projet de PDA et le projet de PLU font l'objet d'une enquête publique conjointe. À l'issue de cette enquête, après consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et accords de l'ABF et de l'autorité compétente, le PDA est créé par arrêté du préfet de région.

La servitude d'utilité publique ainsi constituée est alors annexée au document d'urbanisme et versée au Géoportail de l'urbanisme.

***- Création d'un PDA en dehors d'une procédure liée à un document d'urbanisme :***
Dans ce cas, la procédure est portée par les services de l'État et entièrement prise en charge par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC). La servitude d'utilité publique est alors annexée au document d'urbanisme, sans qu'aucune modification ou révision de ce dernier soit nécessaire.

Une proposition de loi, déjà adoptée en première lecture par le Sénat le 19 mars 2025, relative à l'exercice des missions des ABF, et aujourd'hui devant l'Assemblée nationale, a pour objectif de développer l'utilisation des PDA. Elle prévoit d'alléger les formalités nécessaires à la mise en place des PDA, en supprimant l'enquête publique et la consultation du propriétaire du monument historique.
Il est ainsi proposé que l'enquête publique soit écartée dans tous les cas où le PDA viendrait à réduire le périmètre automatique de 500 mètres autour du monument historique. À l'inverse, si le PDA étend le périmètre de protection au-delà de 500 mètres, l'obligation d'enquête publique demeurerait.

*Nathalie Quiblier*

## Le point sur les installations agrivoltaïques et photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

L'instruction présente le cadre législatif et réglementaire applicable, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la production d'énergies renouvelables (APER), à la construction et à l'exploitation des projets agrivoltaïques, des projets agricompatibles, aux projets de serres, hangars et ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques.
Elle détaille notamment les principales conditions d'autorisation de ces installations, les principales caractéristiques de la procédure d'autorisation et les conditions de contrôle et de sanction de la méconnaissance des règles applicables à l'implantation et à l'exploitation de ces installations.

***Instruction technique DGPE/SDPE/2025-93 Publiée le 19 février 2025***
***https://info.agriculture.gouv.fr/boagri/instruction-2025-93***

## Achats publics durables : boîte à outils

Un clausier et des recommandations pour la passation de tout type de contrat sont mis à la disposition des acheteurs pour leurs achats « durables ».

*www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/media-document/Clausier % 20g % C3 % A9n % C3 % A9ral_DD.pdf? v =1746809743 &*

SÉCURITÉ

## Non-assujettissement à la réglementation ERP de certains parcs de stationnement couverts

Les Établissements recevant du public (ERP) sont notamment soumis à une obligation de sécurité contre l'incendie et la panique.

Cette obligation peut également s'étendre aux parcs de stationnements couverts.

Toutefois, ne sont désormais plus concernés par cette obligation :
– les parcs de stationnement couverts liés exclusivement à un bâtiment à usage d'habitation et disposant, au plus, de 10 places ouvertes à des personnes non-résidentes de ces bâtiments.
Les places de ces parcs mises à disposition des personnes non-résidentes de ces bâtiments pour des durées supérieures ou égales à 30 jours consécutifs n'entrent pas dans le décompte du seuil des 10 places ci-dessus ;

– les parcs de stationnement couverts liés exclusivement à un bâtiment à usage professionnel dont les places sont réservées aux usagers de ces bâtiments ainsi que ceux disposant de places ouvertes à des personnes non-usagers de ces bâtiments pour des durées exclusivement supérieures ou égales à 30 jours consécutifs.

***Arrêté du 18 mars 2025 modifiant l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public***



EXPROPRIATION

## Copropriété dégradée : affichage et état des lieux en cas de prise de possession anticipée

Le décret précise la procédure de prise de possession anticipée prévue en matière d'expropriation pour la réalisation des Opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD), plus particulièrement les modalités d'affichage et de notification de l'arrêté préfectoral permettant l'accès à un immeuble par les agents du maître de l'ouvrage.
Après sa notification aux parties concernées, l'arrêté de prise de possession est affiché en mairie et sur les immeubles concernés pendant deux mois, au moins dix jours avant l'accès effectif. Cet affichage vaut notification pour les propriétaires ou occupants non identifiés.
Les conditions dans lesquelles il est procédé à l'état des lieux sont aussi précisées : il est dressé par un commissaire de justice, après convocation des copropriétaires et occupants. Il ne peut avoir lieu moins de dix jours après notification et affichage. Un constat est remis aux parties concernées. En cas d'absence ou de refus d'accès, aucun état des lieux n'est établi.

***Décret n° 2025-228 du 10 mars 2025 relatif aux modalités d'affichage et de notification de l'arrêté mentionné à l'article L. 523-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'établissement de l'état des lieux et de leur occupation***

URBANISME

## Légalité du refus de permis de construire : pas d'obligation pour l'administration d'édicter des prescriptions

Le Conseil d'État rappelle que l'administration ne peut légalement délivrer un Permis de construire (PC) que si le projet est conforme aux règles fixées notamment à l'article L 421-6 du Code de l'urbanisme. Il reconnaît que, durant la phase d'instruction, le pétitionnaire peut proposer des modifications pour mettre son projet en conformité, dès lors qu'elles ne changent pas la nature du projet.
Il admet également que l'administration peut, si elle le souhaite, accorder un PC en l'assortissant de prescriptions spéciales. Toutefois, la délivrance du PC avec des prescriptions spéciales ayant pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés n'est pas une obligation pour l'autorité administrative, mais seulement une faculté.
Ainsi, un pétitionnaire ne peut utilement soutenir, devant le juge de l'excès de pouvoir, que le refus de permis serait illégal au motif que l'administration aurait dû accompagner l'autorisation de prescriptions.

***Décret n° 2024-1248 du 30 décembre 2024 relatif à la durée de l'autorisation d'exploitation commerciale***

## Précision sur la fixation du prix d'un bien immobilier préempté

Un établissement public foncier local a exercé son droit de préemption délégué sur un lot dans un immeuble en copropriété se trouvant dans le périmètre d'une Zone d'aménagement différé (ZAD) à un prix inférieur à celui figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le prix du bien préempté, doit être fixé d'après sa consistance, au jour du jugement de première instance. Ce prix doit prendre en compte l'état des parties privatives et des parties communes même si la dégradation de ces dernières résulte de l'arrêt de tous travaux de rénovation et d'entretien après la création de la ZAD. Peu importe que cette dégradation ne soit pas imputable au propriétaire.

***Cour de cassation, 3 avril 2025, n° 23-23.206***

## Construction portant atteinte aux règles d'urbanisme : la démolition en référé est possible

Des ouvrages ont été construits sur une parcelle d'abord classée agricole puis zone naturelle par le plan local d'urbanisme.

Les communes ont la possibilité d'introduire une action en référé afin de faire cesser un trouble manifestement illicite ou un dommage imminent résultant de la violation d'une règle d'urbanisme et de prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent.

***Cour de cassation, 20 mars 2025, n°23-11.527***

## La qualification de « terrain à bâtir »

Les communes peuvent intégrer au sein du plan local d'urbanisme des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces dernières matérialisent les projets d'expansion de la commune.

À la suite d'une procédure d'expropriation, deux propriétaires contestaient judiciairement les indemnités proposées par la commune.

Conformément à l'article L. 322-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les juges relèvent que le terrain exproprié ne pouvait être qualifié de terrain à bâtir car la dimension des réseaux, qui s'apprécie au regard de l'ensemble de l'OAP, était insuffisante.

***Conseil d'État, 25 octobre 2024, n° 490521***

## Permis de construire et terrain non raccordé aux réseaux

Le maire a opposé un refus de Permis de construire (PC) sur le motif que le projet de construction de plusieurs maisons ne pouvait être raccordé à la station d'épuration qui était en cours de réalisation dans ce hameau.

L'autorité délivrant le permis n'a pas à être en mesure de fixer la date précise d'achèvement des travaux, seule l'intention de les réaliser doit pouvoir être établie (article L. 111-11 du Code de l'urbanisme). Tel peut être le cas si les procédures nécessaires à leur réalisation ont été engagées à la date de délivrance du PC ou d'aménager litigieux. Ainsi, il importe non pas de disposer d'une date précise mais de la preuve que l'intention soit établie.

***Cour administrative d'appel de Marseille, 3 avril 2025, n°23MA02262***

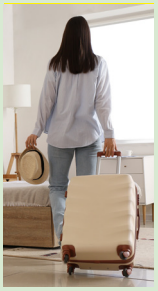
## Ne pas justifier l'affichage du permis de construire par des photos

Il incombe au bénéficiaire d'un Permis de construire (PC) de justifier qu'il a bien accompli les formalités d'affichage (article R. 424-15 du Code de l'urbanisme).

Le pétitionnaire soutenait avoir affiché le PC en produisant des photographies du panneau d'affichage qu'il avait lui-même prises. Selon les juges, compte tenu des possibilités techniques de modifier leurs métadonnées numériques, la date des photographies produites ne pouvait être regardée comme présentant des garanties d'authenticité suffisantes pour attester du caractère régulier et continu de l'affichage du permis de construire.

***Conseil d'État, 10 mars 2025, n° 472387***

## La régulation des meublés de tourisme



Un document de présentation des 12 mesures de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 a été réalisé par le ministère chargé du Logement afin de mieux appréhender cette législation complexe.

***www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Regulation-meubles-touristiques_4p_2025_VF.pdf***

conseils des notaires La lettre aux **personnes publiques**

Supplément au trimestriel *Conseils des notaires n° 495* • Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach • Comité éditorial : Christophe Sardot (notaire) ; Caroline Gaffet • Rédaction : Nathalie Quiblier • Maquette : Florence Ganivet • Crédits photos : Shutterstock • Trimestriel - ISBN n° 978-2-494872-47-9 • Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec la Mission du Développement 60 boulevard de la Tour Maubourg 75007 Paris

BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS