



UN RISQUE CONNU DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Dimitri Blanchard, Société Mutuelle d'Assurance des Collectivités Locales (SMACL)

Dans le cadre de son partenariat avec l'IRMa, SMACL Assurances analyse un cas de mise en cause d'un élu ou d'une commune. Dans cette affaire, la responsabilité d'une commune est recherchée pour la délivrance d'un permis de construire malgré un risque connu de glissement de terrain.

Un couple projette de construire un pavillon dans un lotissement. Une promesse de vente est signée entre le propriétaire du terrain et le couple sous condition suspensive d'obtenir un permis de construire définitif. Le maire délivre l'autorisation en mars 2014. Le maire peut-il ne pas savoir qu'un glissement de terrain est survenu un an plus tôt en aval ? À cette période, en mai 2013, le service de Restauration des Terrains en Montagne (RTM) se rend sur les lieux. Les géologues constatent dans leur rapport :

- ▶ l'effondrement d'un mur de soutènement ;
- ▶ l'affaissement du sol et des fissures sur les habitations du lotissement en amont ;
- ▶ de nombreux ruissellements de surface et des résurgences.

Une étude géotechnique générale de la zone (y compris le lotissement) est donc indispensable selon eux. En avril 2014, soit quelques jours après la délivrance du permis de

construire, le service RTM revient sur site et informe la direction départementale des Territoires que le phénomène de glissement s'amplifie. Par ailleurs, aucune étude ni travaux n'ont pu être réalisés à temps par la municipalité. Aussi, à la demande de la préfecture, le maire retire le permis en juin 2014 sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » Si le couple abandonne son projet de construction, les propriétaires du terrain ne souhaitent pas en rester là et engagent la responsabilité de la commune. Ils lui reprochent d'avoir délivré un permis de construire illégal. Le tribunal administratif retient d'ailleurs dans son jugement que : « Le maire était informé de l'existence certaine d'un risque sur le terrain d'assiette du projet. » Pour arriver à cette conclusion, le juge s'appuie sur :

- ▶ les constats et préconisations du rapport RTM du 6 mai 2013 ;
- ▶ l'absence d'étude réalisée sur la zone depuis le glissement ;

- ▶ la connaissance de dysfonctionnements liés à l'évacuation des eaux pluviales du lotissement.

Malgré la faute commise, le juge rejette intégralement la requête. Les postes de préjudice ne présentent effectivement aucun lien direct avec le permis délivré illégalement. Ainsi en est-il de la perte de valeur vénale évaluée à hauteur de 62 000 euros. Selon le juge, cette perte « résulte des caractéristiques [du] terrain » confronté à un risque naturel.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Chaque instruction d'une demande d'urbanisme (certificat et autorisation) doit conduire :

- ▶ à une nouvelle appréciation des risques en tenant compte de toutes les informations disponibles (règles d'urbanisme, porter à connaissance, données factuelles) ;
- ▶ à l'application éventuelle de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Il convient également d'adapter le document d'urbanisme communal pour des risques non appréhendés par un plan de prévention des risques. Enfin, il faut déclarer rapidement les recours pour permettre à l'assureur de prendre les mesures de défense nécessaires.