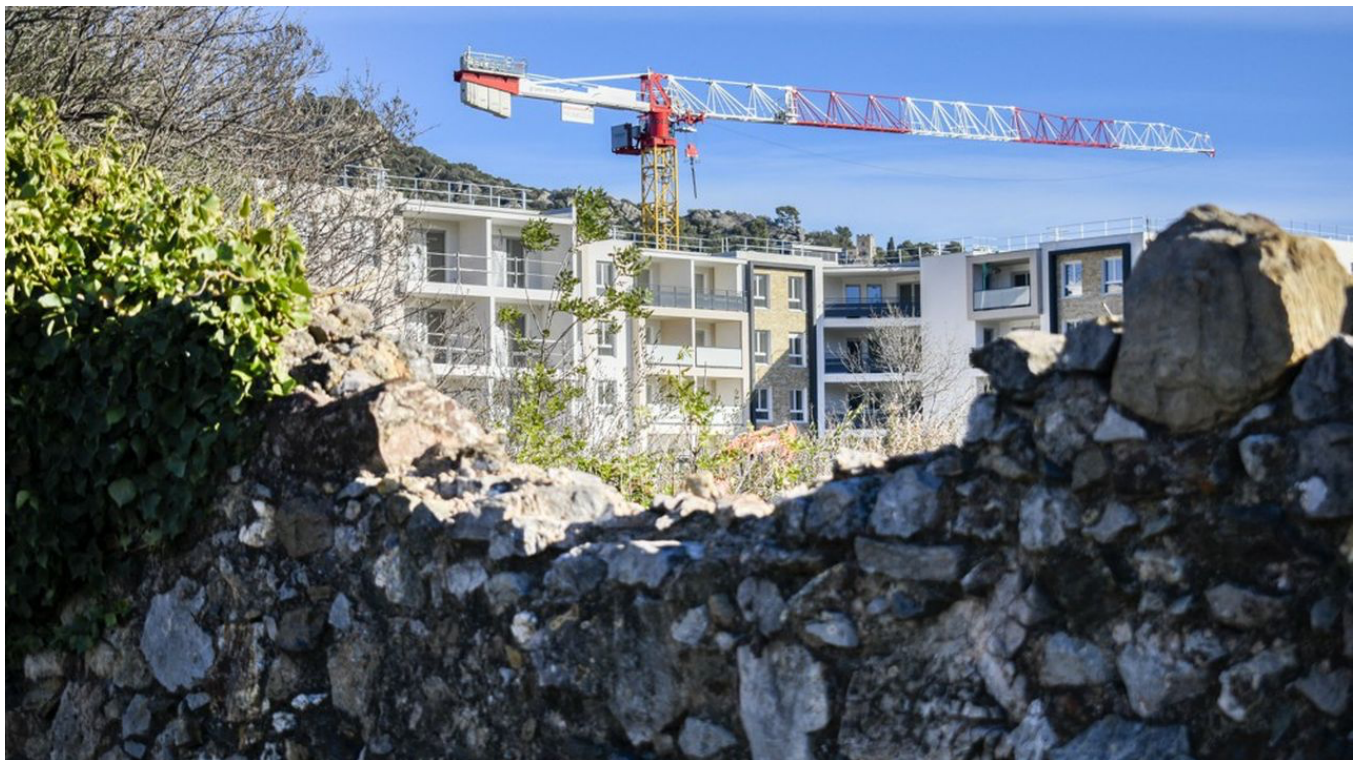


Les permis de construire commencent désormais à être conditionnés à la ressource en eau

La préfecture des Alpes-Maritimes vient d'annoncer que l'Etat ne validerait pas les documents d'urbanisme dans le département en cas de risque de pénurie d'eau. Depuis une dizaine d'années, plusieurs maires ont refusé des permis de construire sur ce motif.



L'Etat conditionnera désormais son avis au plan d'urbanisme des communes des Alpes-Maritimes à la disponibilité de l'eau sur la durée. (Magali Cohen/Hans Lucas Via AFP)

Pas d'eau, pas de permis de construire. Pour que les maires de son département n'oublient pas que l'eau est devenue une denrée rare, le préfet des Alpes-Maritimes, Hugues Moutouh, a publié il y a quelques jours un « Dire de l'Etat » inédit : celui-ci les empêchera d'accorder de nouveaux permis de construire si la ressource en eau des futurs bâtiments

n'est pas assurée dans la durée.

Plus précisément, ce « Dire », qui fait un peu figure de doctrine opposable, leur explique la façon dont l'Etat rendra son avis - obligatoire - sur les évolutions de leurs plans d'urbanisme. Ceux-ci devront désormais inclure un bilan prévisionnel de l'équilibre futur entre la demande et l'offre de la ressource en eau. Et l'avis de l'Etat sera négatif si ce bilan montre que l'équilibre ne peut être assuré durablement, indique-t-il.

Petite révolution

« Les Alpes-Maritimes ont connu en 2022 et 2023 des [sécheresses préoccupantes](#) », peut-on lire dans le document daté du 22 juillet, qui rappelle que neuf communes du département ont connu des coupures d'eau en 2022 et quatorze autres de fortes tensions.

« De tels épisodes pourraient devenir communs dans les prochaines années en raison du dérèglement climatique : une baisse de d'environ 30 % des débits des cours d'eau du département est ainsi attendue d'ici 2050, ainsi qu'une baisse drastique du manteau neigeux d'ici la fin du siècle », fait valoir le texte pour justifier cette initiative, que le préfet a lui-même qualifiée de « petite révolution ».

« De fait, c'est à ma connaissance la première fois que l'Etat annonce par avance qu'il placera la question de la ressource en eau au coeur de sa décision : même si les permis de construire sont du ressort des maires, ils ne pourront pas en accorder s'ils correspondent à un plan d'urbanisme illégal, commente l'avocat spécialisé en droit de l'environnement, Arnaud Gossement. Il s'agit d'une évolution majeure ! »

Si c'est la première fois que l'Etat prend une telle initiative, certains maires avaient déjà commencé à conditionner l'octroi de permis de construire à la ressource en eau - occasionnant le plus souvent des recours en justice.

« Apparu il y a une douzaine d'années, ce type de contentieux a tendance à augmenter, et pourrait s'accélérer : le sujet devient une vraie bombe à retardement », constate Julien Prieur, professeur en droit de

l'environnement à l'Ecole supérieure de l'immobilier. Lui-même en a recensé une dizaine, dans l'Hérault, en Gironde ou en Haute-Savoie.

Permis de construire gelés

Le pays de Fayence, qui compte neuf villages perchés dans le Var, est emblématique : il a décidé l'an dernier, justement par crainte des pénuries d'eau, de limiter sa croissance démographique et de geler en conséquence les nouveaux permis de construire pendant cinq ans. « Les maires concernés avaient été choqués par la sécheresse de 2022, qui les avait contraints à restreindre l'accès à l'eau dans leurs villages », rappelle Annelise Muller de France Nature Environnement en région PACA.

Attaquée en justice par un promoteur immobilier, la décision a été confirmée en appel par le tribunal administratif de Toulon, en février 2024. « Le juge a retenu le risque pour la salubrité publique », relève David Deharbe, de Green Law Avocats, qui juge lui aussi la tendance « très importante ». Selon lui, « ces décisions montrent que l'eau est devenue un sujet central ».

Avec son « Dire » inédit, l'Etat montre en tout cas qu'il veut reprendre la main sur une compétence largement décentralisée. « Il était temps ! » commente Julien Prieur. « Les règles permettant aux maires de conditionner urbanisme et eau existent déjà dans le Code de l'environnement ou le Code général des collectivités territoriales. Mais elles n'étaient pas vraiment appliquées, même si l'Etat a identifié l'importance du sujet depuis plusieurs années déjà ». Il aura fallu une grave sécheresse pour que les choses bougent.