Veille juridique (sept/oct 2026)
urbanisme/construction/environnement

Mots clés : lotissement, urbanisme

Lotissement : la commune peut-elle vendre un espace vert malgré les stipulations du cahier des charges ?

Dans un lotissement, un espace vert avait été transféré à la commune conformément au cahier des charges, qui prévoyait la rétrocession de l'ensemble des voies et espaces communs à l'issue des travaux. Après avoir intégré cet espace à son domaine public, la commune l'a déclassé en raison de sa désaffectation. Le bien relevait ainsi de son domaine privé.

Des colotis ont contesté cette vente devant le juge et demandé, outre son annulation, la démolition de l'immeuble. **Ils soutenaient notamment que le déclassement du bien ne dispensait pas la commune de respecter les obligations résultant du cahier des charges et notamment celle de maintenir la parcelle en espace vert.**
La cour écarte cet argument. Elle rappelle tout d'abord que le cahier des charges d'un lotissement a vocation à régir les rapports entre les propriétaires des lots et à organiser la gestion des parties communes. Or, **dès lors que le cahier des charges prévoyait le transfert de l'ensemble des voies et espaces communs à la commune après l'achèvement des travaux, celle-ci n'avait pas la qualité de colotie**.

Les stipulations du cahier des charges ne lui étaient donc pas opposables. Par conséquent, les dispositions de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme relatives à la modification des documents du lotissement n'étaient pas applicables.
En l'espèce, la commune avait régulièrement déclassé l'espace vert de son domaine public en raison de sa désaffectation. Ce déclassement n'ayant pas été contesté, le bien appartenait désormais à son domaine privé. La vente pouvait donc être conclue.

La SCI n'avait pas acquis un lot ou une partie commune du lotissement, mais un bien appartenant au domaine privé de la commune. Les colotis ne pouvaient dès lors pas remettre en cause cette vente sur le fondement du cahier des charges du lotissement.
La requête est rejetée.

Cf. Cour de cassation, 3 septembre 2026, pourvoi n° 24-16.968.
https://www.courdecassation.fr/decision/

Mots clés : risques, eau, inondation

Compétence Gemapi : le caractère inhabituel de l'inondation ne permet pas d'engager la responsabilité de la collectivité

Par un arrêt du 25 septembre 2026, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nantes a écarté la responsabilité de la commune de Lézardrieux, de Lannion-Trégor Communauté et de l'État à la suite d'importants dommages causés à une propriété par des intempéries exceptionnelles.

En juin 2022, un épisode pluvio-orageux d'une particulière intensité avait provoqué des inondations et des coulées de boue sur le territoire communal et dans la vallée du Trieux. **Un propriétaire, dont l'habitation avait subi des dégâts, réclamait 220 000 € d'indemnisation et reprochait aux autorités concernées des carences dans l'exercice de leurs compétences respectives.**

La cour écarte les différentes mises en cause.
S'agissant de la commune, aucun lien de causalité direct et certain n'était établi entre les dommages et le fonctionnement de la voirie communale, le réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'entretien des ouvrages publics ou encore la politique d'artificialisation des sols. **La responsabilité du maire au titre de ses pouvoirs de police n'est pas davantage retenue, aucun élément ne permettant d'établir qu'il avait connaissance d'un risque d'inondation constituant un danger grave ou imminent nécessitant une intervention urgente.**

Concernant l'intercommunalité, le juge écarte également toute responsabilité pour faute au titre de la compétence GEMAPI (GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations). **La cour relève le caractère exceptionnel de l'épisode pluvieux et souligne que le requérant ne produit aucun élément attestant de la survenue d'un phénomène comparable sur le territoire, ni aucune étude scientifique établissant la prévisibilité de tels événements.**

Enfin, la responsabilité de l'État est écartée, faute de lien de causalité établi entre les carences alléguées, notamment en matière de gestion de l'eau et d'artificialisation des sols, et les dommages subis.

Cf. CAA Nantes, 25 septembre 2026, n° 25NT01103
https://www.doctrine.fr/d/CAA/

Mots clés : autorisation d'urbanisme, certificat d'urbanisme, logements sociaux

Imposer la création de logements sociaux après un Certificat d'Urbanisme, est-ce possible ?

Une société obtient un Certificat d'Urbanisme (CU) pour un terrain et dépose ensuite une demande de Permis de Construire (PC) pour 82 logements, que le maire refuse. Entre les deux, le préfet avait pris un arrêté constatant la carence de la commune en matière de logements locatifs sociaux.
Bien que cet arrêté soit postérieur à la délivrance du certificat, il sert de fondement au maire qui s'appuie sur l'obligation de réserver une part minimale de logements sociaux dans les communes carencées, prévue à l'article L. 111-24 du Code de l'urbanisme.

La société obtient l'annulation du refus et une injonction de délivrer le permis. Le maire se pourvoit en cassation.

Pour rappel, le titulaire d'un CU, quel que soit son contenu, a droit à ce que sa demande de PC, déposée dans les dix-huit mois, soit examinée au regard des règles en vigueur à la date du certificat. Le Conseil d'État souligne que l'article L.111-24 est une disposition d'urbanisme au sens de l'article L. 410-1 du même code. Seules échappent à cette règle les dispositions destinées à préserver la sécurité ou la salubrité publiques. L'obligation de production de logements sociaux n'ayant pas cet objet, elle ne peut être opposée au pétitionnaire, dès lors que l'arrêté de carence est intervenu après le certificat.

Le Conseil d'État confirme donc l'annulation du refus et l'injonction de délivrer le permis.

Cf. CE, 1er octobre 2026, n° 503183
https://www.conseil-etat.fr/fr/

Mots clés : troubles de voisinage, code civil, contentieux

Peut-on ordonner la démolition d'une maison sur la base d'un trouble du voisinage ?

Un couple fait édifier une maison, qui constitue le domicile de la famille, avec leur fille. Des voisins invoquent plusieurs troubles, notamment une perte d'ensoleillement, des vues sur leur propriété et une atteinte à leur intimité. La Cour d'Appel (CA) ordonne la démolition de la construction, aux frais des propriétaires et sous astreinte.

La troisième chambre civile casse partiellement l'arrêt d'appel, sur le fondement de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme : droit au respect de la vie privée, de la vie familiale et du domicile.

Il est reproché aux juges du fond de ne pas avoir recherché, alors qu'ils y étaient invités, si la démolition portait une atteinte disproportionnée à ces droits. Ce contrôle de proportionnalité met en balance trois éléments : les troubles et préjudices effectivement subis par les voisins, les conséquences de la démolition sur le domicile familial et la possibilité d'ordonner d'autres mesures.

La cassation est partielle : les autres chefs de la décision ne sont pas remis en cause.

La Cour ne pose pas qu'une maison familiale ne peut jamais être démolie, mais que la démolition reste possible seulement après un examen concret de sa proportionnalité.
Le principe de réparation intégrale ne dispense pas le juge d'examiner l'atteinte aux droits protégés par l'article 8, lorsque la question lui est soumise.

Ainsi, un trouble peut être établi sans que la démolition en soit pour autant la réponse appropriée.

Cf. Cass. 3e civ., 17 septembre 2026, n° 25-10.224
https://www.doctrine.fr/d/CASS/

Mots clés : certificat d'urbanisme, PLU, risque naturel, risque incendie

Le juge des référés suspend l'exécution du PLU de Saint-Malo à cause du manque d'eau potable

Pour suspendre l'exécution de cette délibération, deux conditions étaient à remplir : l'existence d'un doute sérieux quant à sa légalité et l'urgence.

- Le doute sérieux tient au respect de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme, qui impose, pour les auteurs d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), de prendre en compte la capacité d'accueil des espaces à urbaniser.
Pour le juge, cette dernière doit s'entendre comme étant *« le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités ».*

Ici, c'est la ressource en eau potable qui alerte le juge des référés, considérant qu'en plus du déficit saisonnier auquel la commune doit faire face chaque année, *« au titre des prévisions arrêtées par le PLU révisé, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 123 000 m^3 ».*

Le juge souligne que ce territoire est *« exposé à un risque de rupture de l'alimentation en eau potable, à raison notamment du dynamisme démographique et des changements climatiques, ce qui implique des adaptations du territoire pour assurer sa résilience ».*

Il ajoute que les projets actuels et futurs d'adaptation ne pourront pas sécuriser l'alimentation en eau du territoire communal sur la période d'exécution du PLU.

- Concernant l'urgence, le juge estime que les requérants justifient d'une atteinte suffisamment grave et immédiate aux intérêts environnementaux pour que la condition d'urgence prévue par les dispositions de l'article L. 521-1 du Code de justice administrative soit regardée comme satisfaite, au regard de l'augmentation attendue de la population et aux effets du changement climatique sur la ressource en eau potable.

Dans l'attente du jugement au fond, l'exécution de la délibération, en tant qu'elle autorise cette extension de l'urbanisation, est donc suspendue.
À noter que cette ordonnance s'inscrit en continuité avec la décision du 1er décembre 2025 par laquelle le Conseil d'État a jugé qu'un maire pouvait refuser d'accorder un Permis de Construire en raison de l'insuffisance de la ressource en eau.

Cf. Tribunal administratif de Rennes, 21 octobre 2026, req. n°2606623
https://justice.pappers.fr/decision/

Mots clés : environnement, espèces protégées

Espèces protégées : le renforcement d'une mesure ERC peut permettre d'éviter une dérogation

Dans une décision du 8 octobre 2026, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Douai valide l'autorisation d'exploitation de deux éoliennes à Mesnil-Rousset (Eure), en renforçant directement les mesures de bridage destinées à protéger les chiroptères.

Le projet présentait initialement un risque de collision fort à très fort pour plusieurs espèces de chauves-souris. Malgré les mesures de réduction prévues, le risque de destruction demeurait suffisamment caractérisé pour nécessiter une dérogation « espèces protégées ».

La cour estime toutefois que ce risque peut être rendu non substantiel par un renforcement des conditions de bridage, notamment en imposant l'arrêt des éoliennes toute l'année, du coucher au lever du soleil, lorsque la température est supérieure à 10 °C, en l'absence de précipitations et pour des vents inférieurs à 7 m/s.

Elle modifie ainsi directement l'arrêté préfectoral afin d'y intégrer ces prescriptions complémentaires, permettant de régulariser l'autorisation sans imposer l'obtention d'une dérogation espèces protégées.

Cette décision illustre la possibilité de renforcer les mesures de réduction dans le cadre de la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC) afin de faire évoluer l'appréciation du risque résiduel et, le cas échéant, d'éviter le recours à une dérogation espèces protégées.

Cf. Cour administrative d'appel de Douai, 08 octobre 2026, n° 24DA02392
https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/

Mots clés : environnement, espèces protégées

Espèces protégées : l'efficacité des mesures de protection doit être démontrée avant leur prescription

Dans un arrêt du 15 octobre 2026, le Conseil d'État rappelle que le juge ne peut écarter la nécessité d'une dérogation *« espèces protégées »* en se fondant sur des mesures de protection dont l'efficacité n'est pas suffisamment démontrée.

En l'espèce, un projet de parc éolien présentait un risque d'impact sur le milan royal. La Cour Administrative d'Appel (CAA) avait estimé qu'un dispositif automatisé de détection et d'arrêt des éoliennes permettrait de réduire ce risque à un niveau non suffisamment caractérisé, tout en subordonnant la mise en service du parc à la validation préalable de la fiabilité du système par l'administration.

Le Conseil d'État censure ce raisonnement : le juge doit lui-même s'assurer que les mesures prescrites présentent des garanties d'effectivité suffisantes pour réduire le risque de destruction de l'espèce à un niveau qui ne justifie plus l'obtention d'une dérogation. Il ne peut renvoyer à l'administration le soin de vérifier ultérieurement leur efficacité.

L'arrêt rappelle ainsi que l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction doit être suffisamment établie au stade de l'appréciation du risque résiduel, et ne saurait reposer sur une validation future et incertaine de leur fonctionnement.

Cf. Conseil d'État, 15 octobre 2026, n° 506925
https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/