

Renaturation d'un cours d'eau dans le Lot : le juge des référés rejette une demande de suspension des travaux

Dans cette ordonnance du 29 septembre 2025, le juge des référés du Tribunal Administratif (TA) de Toulouse a rejeté la demande de suspension de travaux de renaturation d'une rivière réclamée par deux associations et deux riverains.

La commune de Figeac dans le Lot, propriétaire du site de Surgié, a décidé le démantèlement du site et l'effacement du seuil et de la digue séparatrice, ainsi que la suppression du plan d'eau et de la prise d'eau, destinée à l'adduction en eau potable, du captage de Prentegarde, la création d'une nouvelle prise d'eau en rive gauche et la restitution du lit initial de la rivière du Célé.

Par deux décisions, le préfet de la région Occitanie d'une part et la préfète du Lot d'autre part, a dispensé le projet de faire l'objet d'une étude d'impact et a accordé la remise en état du site et a prescrit des mesures pour l'arrêt définitif comme le prévoit l'article L.181-23 du Code de l'environnement.

Mais des requérants ont demandé au juge des référés la suspension de cet arrêté. Selon eux, le projet aurait dû être soumis à une évaluation environnementale, car ce dernier aurait des effets sur l'environnement, étant situé dans une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), **portant atteinte à plusieurs espèces et ayant des incidences négatives sur la ressource en eau**. L'urgence de la situation était avancée, compte tenu du démarrage des travaux et leur achèvement prévu à l'hiver 2026.

Conformément à l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, **les projets visés par cet article font l'objet d'une évaluation environnementale si, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, ces derniers sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine**.

Pour le juge, en l'état du dossier, **le projet ne semblait pas devoir être soumis de façon systématique à une évaluation environnementale, ni être susceptible, par sa nature, sa dimension ou sa localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine et donc d'être soumis à une étude d'impact**.

Cf. Tribunal Administratif de Toulouse, 29 septembre 2025, n° 2506200

<https://www.actu-environnement.com/media/pdf/jurisprudence/558.pdf>

Infractions au Code de l'urbanisme : précisions sur l'astreinte assortissant une remise en état des lieux

Un propriétaire avait conclu avec plusieurs personnes des contrats pour permettre leur installation sur différentes parcelles de ses terres agricoles. Mais toutes ces personnes ont été poursuivies pour diverses infractions au Code de l'urbanisme.

Le tribunal correctionnel a :

- relaxé le propriétaire,
- condamné à des peines d'amende avec obligation de remise en état des lieux occupants,
- déclaré irrecevable la constitution de partie civile de la commune.

Procureur et commune ont fait appel de cette décision. La Cour a confirmé le jugement, tout en admettant la constitution de partie civile de la commune et a statué sur les intérêts civils. L'affaire se

poursuit en cassation, avec une question : **l'astreinte assortissant une mesure de remise en état des lieux constitue-t-elle une réparation du dommage causé ?**

Ce à quoi la chambre criminelle de la Cour de cassation répond que : *« 19. En effet, l'astreinte assortissant une mesure de remise en état des lieux ordonnée au titre de l'action civile ne constitue pas une réparation du dommage causé mais une mesure comminatoire, qui a pour objet de contraindre son débiteur à exécuter une décision juridictionnelle.*

« 20. Il s'en déduit que le juge en fixe librement le montant sans être limité par les demandes des parties ni tenu de motiver sa décision au regard des ressources du débiteur. »

Il en résulte que c'est à bon droit que la Cour d'appel avait pu, sans tenir expressément compte des revenus des personnes coupables et sans être limité par les sommes demandées par la commune partie civile, fixé l'astreinte par jour de retard à la somme de 200 € :

« 18. En statuant ainsi, la cour d'appel n'a méconnu aucun des textes visés aux moyens. »

Cf. Cass. crim., 1^{er} avril 2025, 24-80.484

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051527526>

Tous les travaux dans une copropriété nécessitent-ils une autorisation de l'AG ?

Dans cette décision, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble a assigné une des co-propriétaires en référé pour obtenir la dépose d'une armature métallique et de filets sur ses balcons, ainsi que des dommages-intérêts. **Les questions juridiques posées concernent la nécessité d'une autorisation préalable de l'assemblée générale pour ces travaux et l'existence d'un trouble manifestement illicite.**

Il a d'ores et déjà été jugé que des travaux discrets ou des encrages superficiels ne nécessitaient pas d'autorisation préalable et n'entraînaient donc pas d'atteinte aux parties communes (Civ 3, 19-11-1997, RG n° 95-20.079 ; Président du TGI de Lyon, 24-10-2016, RG n° 16/01388 ; CA Paris, 28-06-2016, RG n° 15/13324).

Le tribunal a conclu que **le Syndicat n'a pas prouvé que les installations affectaient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble**, déboutant ainsi le Syndicat de sa demande et le condamnant à payer 2000 euros à la personne mis en cause : *« Force est de constater à la vue des photos prises depuis la voie publique (page 2/17) que cette installation n'est quasiment pas visible à l'œil nu depuis cette position, ce qui est corroboré par les photographies produites par la défenderesse. De même, si le commissaire de justice souligne que les filets ont été installés avec des fixations au niveau du sol et du plafond, aucun élément n'est de nature à démontrer qu'un percement a été réalisé sur la structure de l'immeuble, l'ancrage pouvant tout autant résulter de vissage comme cela semble résulter des photographies insérées dans le procès-verbal. »*

Cf. Tribunal Judiciaire de Paris, Service des référés, 21 mars 2025, n° 25/50195

<https://consultation.avocat.fr/>

PPRI d'Aigues-Mortes : un projet d'urbanisation stoppé pour insuffisance d'évaluation environnementale

Par un jugement du 16 octobre 2025, le Tribunal Administratif (TA) de Nîmes a annulé l'arrêté de la préfète du Gard du 5 septembre 2022 qui avait approuvé le PPRI d'Aigues-Mortes, pour le zonage du secteur « du Mas d'Avon » défini comme « *espace stratégique en mutation* », en dépit d'un aléa fort de submersion marine, pour accueillir un projet comportant initialement 600 logements sur 42 hectares, finalement ramenés à une surface de 16 hectares.

L'arrêté préfectoral avait été attaqué par l'association France Nature Environnement Occitanie-Méditerranée qui estimait que **l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reposait sur une évaluation environnementale et une évaluation des incidences Natura 2000 insuffisantes.**

Le juge administratif le reconnaît ainsi : *« Compte tenu de la sensibilité écologique avérée du secteur du Mas d'Avon, en se limitant à une approche globale en termes de surfaces constructibles, et en renvoyant la réalisation d'études et les évaluations pour compléter les inventaires naturalistes et déterminer les mesures de réduction ou de compensation au stade de la mise en œuvre des projets opérationnels et de l'adoption du PLU, le rapport d'évaluation environnementale et l'étude des incidences Natura 2000 préalables à l'adoption de l'arrêté en litige ne répondent pas aux exigences prévues par les textes (...) ».*

Cette insuffisance substantielle, ajoute-t-il, **a nui à l'information complète de la population et a été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.**

Ce secteur, situé dans des sites Natura 2000 et une Znieff de type 2, faisait état de la présence sur le site de plusieurs espèces à enjeux forts, comme le butor étoilé ou la cistude d'Europe, avec un risque de dérangement et d'altération vitale pour la plupart des espèces à enjeux significatifs (héron pourpré, luscinole à moustache, etc.) présentes dans la roselière voisine.

« Ainsi, au regard de la sensibilité écologique de ce secteur, et ainsi d'ailleurs que l'a estimé l'autorité environnementale (...), l'exclusion du projet des habitats se situant au nord du secteur et la réduction de la surface initiale du secteur sont à elles seules insuffisantes pour estimer que l'artificialisation du secteur autorisée par le PPRI ne serait pas de nature à entraîner des incidences négatives potentiellement significatives sur les habitats et espèces des sites Natura 2000 inclus dans le secteur du Mas d'Avon », a justifié le tribunal.

Cf. Tribunal Administratif de Nîmes, 16 octobre 2025, n° 2301651

<https://www.actu-environnement.com/>

Diviser un terrain en plusieurs parcelles change-t-il quelque chose en matière de taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles ?

La Taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles est prévue par l'article 1529 du CGI.

Le Conseil d'État vient de juger que cela s'applique aux terrains nus rendus constructibles et qu'alors il faut bien prendre en compte, pour chaque affaire, l'ensemble du terrain nu cédé après avoir été rendu constructible **sans qu'ait une incidence quelconque la circonstance que ce terrain ait été divisé en différentes parcelles cadastrales.** Cependant, il existe une faculté pour l'administration d'établir la taxe à raison de la seule partie du terrain remplissant les conditions prévues par le CGI.

D'où le résumé, ainsi rédigé : *« Il résulte des dispositions de l'article 1529 du CGI que **doit être regardé comme constructible, en vue d'appliquer la taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles prévue par ces dispositions, le terrain classé par le plan d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale qui lui est applicable dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou une zone constructible, selon le cas.** 1) a) Pour déterminer si une cession entre dans le champ d'application de la taxe, il y a lieu, en principe, de prendre en compte l'ensemble du terrain nu cédé après avoir été rendu constructible, b) sans qu'ait d'incidence la division de ce terrain en différentes parcelles cadastrales. 2) L'administration conserve toutefois la possibilité de n'établir la taxe qu'à raison de la cession de la seule partie du terrain pour laquelle les conditions, notamment d'ancienneté de constructibilité et de rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition, prévues par la loi sont réunies. »*

Cf. Conseil d'État, 8 octobre 2025, n° 493789

<https://www.doctrine.fr/>

Espèces protégées : les mesures de compensation ne remplacent pas celles d'évitement et de réduction

En 2022, le préfet de la Vendée avait délivré à la société Parc éolien des Boules l'autorisation environnementale qu'elle sollicitait pour la création et l'exploitation d'un parc éolien. Mais plusieurs associations et une dizaine de particuliers ont demandé à la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nantes l'annulation de cet arrêté, ce qu'elle a refusé de faire par une décision du 16 avril 2024.

Les requérants se sont pourvus en cassation devant le Conseil d'État. **Ils estimaient qu'aucune demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées n'avait été présentée alors que le projet a un impact sur certaines d'entre elles, et ce, même après la mise en place de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).**

En effet, **une dérogation « Espèces protégées » n'a pas nécessairement à être sollicitée si des mesures d'évitement et de réduction permettent de diminuer le risque pour les espèces au point qu'il apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé.** La cour avait jugé l'impact de très faible à modéré, en destruction d'habitats comme d'individus, pour plusieurs espèces, et que la plantation de nouvelles haies était destinée à compenser les linéaires de haies bocagères détruites.

Mais le Conseil d'État juge toutefois que **la cour aurait dû prendre en compte les seules mesures d'évitement et de réduction d'impacts, et non les mesures de compensation, pour déterminer si les risques résiduels induits par le projet sur les espèces protégées ou leurs habitats étaient suffisamment caractérisés.** Elle a donc commis une erreur de droit et sa décision est annulée.

Cf. Conseil d'État, 10 octobre 2025, n° 495136

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/>

Photovoltaïque, éléments d'équipement et garantie décennale

Une société exploitante avait confié la construction d'une centrale photovoltaïque intégrée en toiture à la société TCE Solar, assurée auprès d'Axa. Il s'agissait de fixer des bacs en acier sur la charpente pour y intégrer des modules photovoltaïques. Mais des désordres apparaissaient, en l'occurrence les boîtiers de connexion équipant les modules qui se révèlent défectueux et risquent d'entraîner un incendie rendaient l'installation impropre à sa destination.

Après une expertise judiciaire pour rechercher la responsabilité de l'installateur, l'assureur Axa est assigné en garantie, l'exploitant soutenant que l'installation photovoltaïque correspondait à un ouvrage soumis à garantie décennale. La Cour d'Appel de Bordeaux donne raison au maître d'ouvrage et considère que l'ensemble de l'installation, à savoir les bacs métalliques et les modules photovoltaïques constituaient un ouvrage participant à la toiture et donc soumis à garantie décennale. Mais la Cour de cassation casse cette décision. Elle estime que les juges du fond n'avaient pas suffisamment distingué entre toiture et modules.

Cette décision se comprend à la lecture de l'article 1792-7 du Code civil, **lequel exclut de la garantie décennale les équipements dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.** Pour la Cour de cassation, **la cour d'appel n'avait pas recherché si les modules photovoltaïques litigieux ne constituaient pas de simples équipements professionnels, indépendamment du rôle de couverture assuré par la toiture métallique.**

Cf. Cour de cassation du 25 septembre 2025, n°23-22.955,

<https://www.courdecassation.fr/>

Le Conseil d'État facilite le retrait des permis tacites illégaux

Selon l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme, le retrait d'une autorisation délivrée tacitement, qu'il s'agisse d'une décision de non-opposition à une Déclaration Préalable (DP) ou d'un Permis de construire (PC), d'aménager ou de démolir, **ne peut intervenir que si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions.**

Ici, une commune avait tacitement accordé un PC, avant de le retirer. En première instance, le Tribunal Administratif (TA) a annulé cet arrêté en retenant qu'il avait été pris en méconnaissance de l'article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration : **le maire aurait dû d'abord engager une procédure contradictoire avec le bénéficiaire de ce permis.**

Mais le Conseil d'État relève que le permis litigieux méconnaissait les dispositions de l'article U9 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune : **comme l'application de ces dispositions n'appelaient, en l'espèce, aucune appréciation de fait, le maire était tenu de retirer le PC tacitement accordé. Et dans ce cas, il n'y a pas lieu de mener une procédure contradictoire préalable, puisque le retrait était inévitable, du fait de cette illégalité indiscutable.**

Reste la difficulté de déterminer exactement dans quel cas la collectivité se trouve face à une illégalité qui n'appelle aucune appréciation de fait. Ici, la règle était claire et arithmétique : l'emprise au sol des constructions ne devait pas excéder 70 % de la surface de la parcelle, or le projet litigieux dépassait cette limite. Mais qu'en serait-il pour l'appréciation d'une intégration paysagère ?

Cf. Conseil d'État, 19 août 2025, req. n°496157

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

Une collectivité peut-elle intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme l'utilisation de matériaux biosourcés ?

Réponse du ministère de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation : **aucune disposition du Code de l'urbanisme ne prévoit expressément la possibilité de fixer dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des obligations en matière de matériaux.** La possibilité d'autoriser ou d'interdire certains matériaux n'est prévue par le Code de l'urbanisme qu'en ce qui concerne les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui tiennent lieu de PLU dans les sites patrimoniaux remarquables qu'ils concernent.

En dehors de ces secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, **seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement imposer un matériau.**

En revanche, le Code de l'urbanisme prévoit plusieurs dispositifs [...] pour inciter les maîtres d'ouvrage à concevoir des bâtiments exemplaires du point de vue énergétique et environnemental et donc à l'utilisation de matériaux biosourcés :

- le « bonus de constructibilité », prévu au 3° à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, donne la possibilité d'autoriser, via le règlement du PLU, dans les zones urbaines ou à urbaniser un dépassement de gabarit maximum de 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables,
- les performances énergétiques et environnementales renforcées, qui peuvent être imposées dans des secteurs identifiés dans le règlement du PLU et qui sont définies par celui-ci (article L. 151-21 du Code de l'urbanisme),
- la dérogation, dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme, aux règles du PLU (i) relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des bâtiments lors de travaux d'isolation des murs ou de toitures (l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme)
- la dérogation, dans le même cadre, aux règles de hauteur au profit des constructions exemplaires (article L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme).

Cf. Question écrite de Christine Herzog, n°05213, JO du Sénat du 21 août

<https://share.google/FqThswOZXCK8UQIQF>