

**Mots clés : autorisation d'urbanisme, permis de construire, eau**

### **Le Conseil d'État valide pour la première fois un refus de permis de construire fondé sur l'insuffisance de la ressource en eau**

**Le 1er décembre, le Conseil d'État a rendu une décision marquante : un maire peut refuser d'accorder un permis de construire en raison de l'insuffisance de la ressource en eau, sous certaines conditions.**

Cinq communes varoises, en 2023, avaient annoncé qu'elles souhaitaient geler pendant cinq ans les demandes d'autorisation d'urbanisme, en raison de la sécheresse. C'est ce qu'il s'est produit en février 2023, lorsque le maire de Fayence a refusé, comme annoncé, de délivrer un permis de construire un immeuble de cinq logements.

**Le maire avait fondé son refus sur un motif tiré d'une atteinte à la salubrité publique au sens de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'un 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 ».**

**Le Conseil d'État valide le raisonnement : l'atteinte qu'une construction nouvelle est, par la consommation d'eau qu'elle implique, susceptible de porter à la ressource en eau potable d'une commune relève bien de cette notion de salubrité publique.**

Cependant, il importe que les circonstances locales le justifient clairement, ce qui est le cas ici. Dans cette commune, une étude de juillet 2021 « attestait du niveau préoccupant d'insuffisance de ces ressources en eau de la commune de Fayence en raison de l'assèchement de deux forages et du faible niveau d'un troisième et concluait à l'impossibilité à brève échéance de couvrir l'évolution des besoins en eau potable, que la sécheresse de l'été 2022 avait entraîné des limitations de la consommation d'eau courante par foyer dans l'ensemble de la commune et la mise en place de rotations d'approvisionnement par camion-citerne ».

Le refus d'accorder ce permis de construire est donc confirmé.

*Cf. Conseil d'Etat, 1er décembre 2025, req. n°493556*

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb>

**Mots clés : autorisation d'urbanisme, permis de construire, eau**

### **La rareté de l'eau due au changement climatique peut justifier le refus de construire un poulailler industriel**

Par un jugement du 13 novembre 2025, le tribunal administratif de Dijon a confirmé la décision du maire de Saint-Brancher (Yonne) qui avait refusé de délivrer un permis pour la construction d'un poulailler en raison de sa consommation d'eau, et ce, en tenant compte du changement climatique.

Le maire a refusé la délivrance de ce permis de construire. L'exploitant a formé un recours gracieux à l'encontre de cette décision. Le silence du maire a fait naître une décision implicite de rejet. L'exploitant a demandé au tribunal administratif de Dijon l'annulation de cette dernière.

Pour justifier son refus, le maire avait invoqué un risque de pollution du ruisseau situé en contrebas du projet, ainsi qu'une alimentation en eau potable importante du poulailler, à mettre en lien avec les capacités du réseau et les besoins en eau de la population et des autres activités, et tenant compte du changement climatique.

Le juge observe l'ampleur du poulailler, et son besoin important en eau, qui risque d'augmenter au fur et à mesure de la croissance des poules. Il relève également l'étude du parc naturel régional du Morvan, qui fait part d'une tendance à la baisse de la ressource en eau, qui pourrait se réduire de 30 % en 2050, selon les projections. Au vu de ces éléments, le juge conclut que le maire avait légalement estimé le projet comme présentant un risque pour la ressource en eau. L'ampleur du projet pourrait compromettre l'alimentation en eau des autres usagers du réseau, entraînant un risque pour la salubrité publique.

Par ailleurs, il souligne que la qualité « d'installation classée » du projet ne constitue pas un obstacle au refus du permis de construire pris sur le fondement du risque pour la ressource en eau en tenant compte du changement climatique.

Cf. Tribunal administratif de Dijon, 1ère Chambre, 13 novembre 2025, 2300040  
<https://justice.pappers.fr/decision/>

*Mots clés : permis de construire, arbres, alignement, instruction*

## Permis de construire : le rôle de l'instruction en cas d'atteinte à un alignement d'arbre

Le Conseil d'Etat explique que lorsqu'un permis de construire porte sur un projet de construction impliquant l'atteinte ou l'abattage d'un ou plusieurs arbres composant une allée ou un alignement le long d'une voie de communication, l'autorisation d'urbanisme vaut octroi de la dérogation prévue par le troisième alinéa de l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

Pas de législations indépendantes, l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme doit s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la nécessité de l'abattage ou de l'atteinte portée aux arbres pour les besoins du projet de construction ainsi que de l'existence de mesures de compensation appropriées et suffisantes à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage.

Mais cela vaut uniquement pour les projets antérieurs à la loi 3DS du 21 février 2022, qui a modifié l'article L. 350-3 du code de l'environnement. Depuis cette loi, la dérogation est accordée par le préfet, et non l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Cf. Conseil d'État, 24 novembre 2025, req. n°491155  
<https://www.conseil-etat.fr/fr/>

*Mots clés : document d'urbanisme, recours, contentieux, participation du public*

## Le Conseil Constitutionnel censure la condition de participation préalable pour contester un document d'urbanisme

Le Conseil constitutionnel devait se prononcer sur la constitutionnalité de certaines dispositions de la loi relative à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement. Par une décision du 20 novembre 2025, les Sages ont délivré une décision de non-conformité partielle de la loi.

Principal apport de la décision, le Conseil a censuré la disposition qui subordonnait le droit de recours contre un document d'urbanisme à une participation préalable à la consultation du public. Il a estimé



que cette disposition méconnaissait le droit à un recours effectif protégé par l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Il constate notamment que la limitation portée au droit d'agir en justice contre ces actes réglementaires prive les justiciables qui n'ont pas pris part à la procédure de participation de la possibilité de soumettre au juge une illégalité, y compris lorsque celle-ci est apparue postérieurement à la procédure de participation.

Les Sages valident toutefois la mesure de « cristallisation » des règles d'urbanisme. **Cette disposition prévoit que pour les permis modificatifs, les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date du permis initial, sauf règles de sécurité ou de salubrité.** Le Conseil précise que cette disposition ne s'applique qu'à l'examen d'une demande de permis de construire modificatif et uniquement si les travaux initialement autorisés n'ont pas encore été achevés. Par ailleurs, la cristallisation de ces règles d'urbanisme n'excède pas trois ans à compter de la date de délivrance du permis. Il estime donc que ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles autres que celles d'urbanisme qui ont pour objet d'assurer la protection de l'environnement.

Le Conseil a également validé la réduction du délai des recours gracieux, qui fixe le délai du recours administratif à un mois et précise que ce recours ne proroge pas le délai de recours contentieux. Il a aussi validé la suppression de la possibilité d'invoquer l'exception d'illégalité pour vices de forme des documents d'urbanisme au-delà de six mois.

*Cf. Conseil constitutionnel, 20 novembre 2025, n° 2025-896 DC*

<https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/>

**Mots clés : santé, environnement**

## Santé environnementale : une politique publique à réformer

Les facteurs environnementaux provoqueraient en France environ 75 000 décès par an, soit autant que le tabac, selon l'OMS. Ce constat est au cœur d'une vaste étude du Haut-Commissariat à la stratégie et au plan (HCSP), la plus complète à ce jour sur la santé environnementale, réalisée à la demande de l'Assemblée nationale. L'étude analyse quatre grands polluants : PFAS, pesticides, particules fines et bruit, et propose des principes pour refonder cette politique publique.

Le HCSP souligne d'abord que l'action publique est efficace lorsqu'elle est stable et durable. La baisse de 56 % des particules fines PM2,5 depuis 2000 illustre les bénéfices de politiques cohérentes, contrairement au bruit, aujourd'hui insuffisamment suivi et peu encadré, faute de plans nationaux et de données.

L'étude insiste également sur la nécessité de placer la science au cœur des décisions. Une meilleure prise en compte des connaissances scientifiques récentes est recommandée, notamment pour l'autorisation des pesticides et la gestion des PFAS. Le HCSP appelle à renforcer la recherche, les études épidémiologiques et le rôle du Parlement dans l'évaluation scientifique et l'application du principe de précaution.

Pour être efficaces, ces orientations doivent s'accompagner de mesures contraignantes, réglementaires et fiscales. Le HCSP préconise notamment l'interdiction des pesticides sur les zones de captage d'eau potable et une position française plus ambitieuse au niveau européen sur la restriction des PFAS, ainsi qu'un durcissement des normes alimentaires.

Ces politiques nécessitent enfin un accompagnement financier. Le HCSP propose de réorienter les financements existants, en particulier la PAC, vers des pratiques agricoles moins polluantes, et de renforcer les taxes pollueur-payeur pour financer la dépollution.

Enfin, l'étude met en avant le besoin d'une gouvernance plus cohérente et lisible, via une nouvelle Stratégie nationale de santé environnementale pilotée au niveau interministériel. Elle suggère également une convention citoyenne, afin de renforcer la transparence, le débat démocratique et l'acceptabilité sociale des choix politiques en matière de santé environnementale.

*Cf. Haut Commissariat à la Stratégie et au Plan, octobre 2025*  
<https://www.strategie-plan.gouv.fr/>

**Mots clés : permis de construire, instruction**

## **Permis de construire : le Conseil d'Etat rappelle le rôle strict des services instructeurs**

Par un arrêt du 28 octobre, le Conseil d'État précise le rôle de l'administration lors de l'instruction des demandes de permis de construire, y compris lorsque le projet est situé sur le domaine privé d'une commune.

La haute juridiction rappelle que **les autorisations d'urbanisme ont pour seul objet de vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme, et non de contrôler les droits privés du demandeur sur le terrain**. Le pétitionnaire doit simplement fournir l'attestation prévue par le code de l'urbanisme certifiant qu'il a qualité pour déposer la demande (propriétaire, mandataire, etc.). En principe, l'administration n'a pas à en vérifier l'exactitude.

Ainsi, en l'absence de fraude, l'attestation suffit à établir la qualité du pétitionnaire, et **un requérant ne peut pas reprocher à l'administration de ne pas avoir contrôlé les droits fonciers invoqués**.

Une exception est toutefois prévue : **si, au moment de l'instruction, l'administration sait de manière certaine et sans investigation supplémentaire que l'attestation est frauduleuse ou que le demandeur ne dispose manifestement daucun droit à déposer la demande, le permis doit être refusé**.

Le Conseil d'État précise enfin que **le fait que le terrain appartienne au domaine privé de la commune ne modifie ni les pièces exigées du pétitionnaire ni l'étendue du contrôle exercé par l'administration**. En l'espèce, l'absence de délibération du conseil municipal autorisant le dépôt du permis ne suffisait pas à démontrer que le pétitionnaire était dépourvu de tout droit, et le tribunal administratif a donc commis une erreur de droit.

Cette décision renforce la sécurité juridique de l'instruction des permis, en clarifiant la frontière entre le contrôle administratif de l'urbanisme et les litiges relevant du juge civil.

*Cf. Conseil d'Etat, 28 octobre 2025, req. n°497933*  
<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/>

**Mots clés : droit de préemption**

## **Droit de préemption urbain : mode d'emploi du Conseil d'Etat sur le délai pour agir**

Dans une décision récente, le Conseil d'Etat précise les règles de calcul du délai de deux mois dont dispose le titulaire du droit de préemption urbain (DPU) pour se prononcer à compter de la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), ainsi que l'impact des demandes de rectification ou de compléments sur ce délai.

Le Conseil d'Etat rappelle que ce délai constitue une garantie pour le vendeur, afin qu'il sache rapidement si la vente peut se poursuivre. En principe, le délai court dès la réception de la DIA par la



collectivité. Toutefois, lorsque la DIA initiale comporte une erreur substantielle portant sur la consistance du bien, son prix ou les conditions de la vente, le délai ne commence à courir qu'à compter de la réception d'une déclaration rectifiée.

Par ailleurs, le Conseil d'État précise que le délai est suspendu lorsque la collectivité demande certains éléments indispensables à l'appréciation du bien (documents sur la consistance ou l'état de l'immeuble, ou demande de visite). Le délai reprend à la réception des documents demandés, au refus de la visite ou à la réalisation de celle-ci. Si le délai restant est inférieur à un mois, la collectivité dispose alors d'un mois entier pour statuer.

La juridiction rappelle également que si la collectivité renonce à préempter, explicitement ou implicitement par l'expiration du délai, elle est définitivement dessaisie et ne peut plus revenir sur cette décision. En revanche, si la vente est intervenue sur la base d'une DIA entachée de lacunes substantielles, elle peut saisir le juge judiciaire pour en demander la nullité.

En l'espèce, le Conseil d'État juge que la DIA initiale n'était pas entachée d'une erreur substantielle. La commune ne pouvait donc pas considérer que son délai de deux mois avait été prorogé à la suite de sa demande de rectification, rendant irrégulière l'exercice du droit de préemption.

*Cf. Conseil d'État, 7 novembre 2025, req. n°500233*  
<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/>