Veille juridique (mars 2026)
urba/construction/environnement

Mots clés : urbanisme, lotissement, permis d'aménager, permis de construire

Lotissement : le Conseil d'Etat rappelle le rôle d'anticipation des services instructeurs

Le Conseil d'État rappelle que les lotissements, en tant qu'opérations d'aménagement destinées à accueillir des constructions, doivent respecter les règles d'urbanisme dès leur autorisation, même lorsqu'ils se limitent initialement à un simple détachement de terrain sans projet de construction précis.

Ainsi, **l'autorité compétente doit refuser un permis d'aménager ou s'opposer à une déclaration préalable si le projet permet, par ses caractéristiques, des constructions qui ne pourront pas être ultérieurement autorisées au regard des règles d'urbanisme**. Il en va de même lorsque les réseaux publics nécessaires (eau, assainissement, électricité) ne sont pas suffisamment anticipés, notamment si leur réalisation, leur délai ou leur prise en charge ne sont pas clairement établis.

En pratique, cette décision renforce le rôle du service instructeur, qui doit non seulement apprécier la conformité immédiate du projet de lotissement, mais aussi anticiper la possibilité réelle de délivrance des futures autorisations d'urbanisme.

Cf. Conseil d'État, 2 mars 2026, req. n° 500405
https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/

Mots clés : autorisation d'urbanisme, taxe d'aménagement

Une collectivité peut-elle restreindre l'implantation des énergies renouvelables sur son territoire ?

Dans deux jugements du 19 février, le tribunal administratif de Poitiers rappelle qu'une collectivité peut encadrer l'implantation des énergies renouvelables dans son PLUi, mais sans aller jusqu'à poser des interdictions générales ou des restrictions disproportionnées.

S'agissant de l'éolien, le juge censure une **interdiction quasi totale** (mâts > 50 m) ainsi que des **conditions trop strictes** (distance de 1 000 m des habitations), **jugées ni nécessaires ni proportionnées au regard des objectifs de protection des paysages et de l'environnement**. Il souligne notamment que le document écarte des zones pourtant identifiées comme favorables par le SCoT, sans justification suffisante, et rappelle que certaines appréciations (comme la covisibilité) relèvent du stade de l'autorisation des projets, non du document d'urbanisme.

Concernant l'agrivoltaïsme, les restrictions imposées (conditions liées aux toitures existantes ou exclusion de certaines activités agricoles) sont également invalidées, faute de justification sérieuse, tant au regard de la préservation des paysages que de la vocation agricole des sols.

Enfin, le juge met en évidence une incohérence globale du PLUi avec les objectifs énergétiques locaux (PCAET), notamment en matière de diversification du mix énergétique et de réduction des émissions.

En somme, **si les collectivités disposent d'un pouvoir de régulation, celui-ci doit rester proportionné, cohérent avec les documents de planification supérieurs et compatible avec les objectifs de transition énergétique**.

Cf. Tribunal Administratif de Poitiers, 19 février 2026, req. nos 2400865 et 2400875.
https://www.doctrine.fr/d/TA/Poitiers/2026/TA40C1FDB85414601229F9

Mots clés : environnement, risque, biodiversité

Lutte contre la cabanisation : le droit au respect de la vie privée et familiale l'emporte

Dans cette affaire, le juge rappelle que **la mise en demeure de remise en état fondée sur une infraction d'urbanisme, bien que poursuivant un objectif légitime** (lutte contre les constructions irrégulières en zone agricole), **doit respecter le principe de proportionnalité, notamment au regard du droit au respect de la vie privée et familiale**.

En l'espèce, des propriétaires avaient installé, sans autorisation, plusieurs constructions légères (yourtes, roulotte) en zone agricole protégée, en principe inconstructible, pour y établir leur domicile familial et développer une activité agricole. Le maire leur a enjoint de remettre les parcelles en état, ce qui impliquait la démolition de l'ensemble des installations.

Le juge relève toutefois des circonstances particulières : ancienneté de l'installation, réalité de l'activité agricole, absence de solution de relogement, et situation familiale (six enfants, dont certains vulnérables). Il écarte également les arguments liés aux risques (notamment incendie), jugés insuffisamment caractérisés.

Dans ce contexte, **la mesure de remise en état est jugée disproportionnée, en ce qu'elle porte une atteinte excessive au droit au respect de la vie privée et familiale garanti par l'article 8 de la CEDH**.

Ainsi, même en présence d'une infraction avérée, l'autorité administrative doit veiller à ce que les mesures de police de l'urbanisme n'emportent pas des conséquences disproportionnées au regard des situations humaines en cause.

Cf. TA de Montpellier, 8 janvier 2026, req. n°2206087.
https://opendata.justice-administrative.fr/

Mots clés : environnement, voisinage, code civil, arbre

Droit de propriété vs préjudice écologique !

Dans un litige de voisinage relatif à l'élagage d'arbres en limite de propriété, le juge opère une évolution notable en intégrant les enjeux écologiques dans l'appréciation du droit de propriété.

Alors que le demandeur se fondait classiquement sur les articles 671 à 673 du Code civil pour obtenir l'élagage de branches dépassant sur son fonds, les défendeurs ont opposé une argumentation fondée sur les conséquences environnementales d'une taille excessive, susceptible de compromettre la santé et la pérennité d'arbres anciens.

Le juge des référés, suivi par la cour d'appel, retient cette approche en appréciant non seulement la situation de fait (débordement de branches), mais aussi les effets potentiels de la mesure sollicitée sur l'équilibre écologique. **L'élagage demandé est ainsi analysé comme pouvant porter atteinte à un écosystème, justifiant un refus**.

Par ailleurs, les nuisances invoquées (feuilles, glands, petites branches) ne sont pas jugées constitutives d'un trouble anormal de voisinage.

Surtout, la décision consacre l'intégration du préjudice écologique, sur le fondement de la Charte de l'environnement et des articles 1247 et suivants du Code civil, comme critère de mise en balance des intérêts en présence.

Ainsi, **le droit de propriété est désormais appréhendé de manière relative et proportionnée, en tenant compte des impératifs de protection de l'environnement**.

Cf. Cour d'appel de Poitiers du 3 février 2026, première chambre civile, 25/01066
https://www.courdecassation.fr/decision/

Mots clés : autorisation d'urbanisme, document d'urbanisme, PLU, permis de construire

Urbanisme : la régularisation d'un permis de construire quand le terrain est devenu entre temps inconstructible

Dans cette décision, le Conseil d'État apporte des précisions importantes en matière de contentieux des autorisations d'urbanisme.

D'une part, il juge que, en cas de transfert d'un permis de construire, le titulaire initial comme le bénéficiaire du transfert disposent tous deux d'un intérêt et d'une qualité pour former un recours contre un jugement ayant annulé l'autorisation, même si un seul d'entre eux était partie à l'instance.

D'autre part, il précise les conditions d'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme relatif à la régularisation des autorisations entachées d'illégalité. **Un vice affectant le bien-fondé de l'autorisation peut être régularisé, y compris si cela conduit à modifier l'économie générale du projet, dès lors que cette régularisation ne bouleverse pas sa nature.**

Le juge ajoute que **la circonstance que le terrain soit devenu inconstructible à la date où il statue, en raison d'une évolution des règles d'urbanisme, ne fait pas obstacle par principe à une régularisation**. Celle-ci reste possible tant que les règles en vigueur ne rendent pas cette régularisation matériellement impossible.

L'affaire est renvoyée devant le tribunal administratif pour qu'il statue à nouveau à la lumière de ces principes.

Cf. Conseil d'Etat, 31 mars 2026, req. n°494252
https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/

Mots clés : urbanisme, PLU

La surestimation de la consommation passée d'Enaf fait annuler un plan local d'urbanisme intercommunal

Par un jugement du 24 février 2026, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé le PLUi de la communauté de communes de Sarlat-Périgord Noir.

Le tribunal observe une surestimation de la consommation des sols sur les dix dernières années précédant l'approbation du PLUi.

En effet, les constructions réalisées sur cette période ont été comptabilisés au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), peu importe l'usage antérieur des sols ou leurs caractéristiques, alors que seuls les espaces naturels, agricoles et forestiers faisant l'objet d'une consommation par la réalisation de constructions auraient dû être pris en compte. Les permis de construire ont également été comptabilisés, sans réalisation des constructions, alors que la consommation d'Enaf repose sur un critère d'effectivité de la consommation des espaces, impliquant la transformation concrète de l'occupation du sol.

Ainsi, cela a conduit à fixer un objectif de consommation plus élevé que celui requis par l'objectif de réduction de 50 % de consommation des Enaf établi par la loi Climat et résilience. De plus, les projections démographiques utilisées n'ont pas pris en compte la baisse de la natalité et ont surestimé le besoin de logements, ayant pour conséquence de fixer des objectifs de consommation du foncier pour les constructions nouvelles plus importants que nécessaire. Pour ces raisons, le tribunal annule le PLUi.

Cf. Tribunal administratif de Bordeaux, 24 février 2026, n° 2304855
https://bordeaux.tribunal-administratif.fr/

Mots clés : autorisation d'urbanisme, permis de construire, environnement, loi littoral

Littoral et espace remarquable : la justice confirme l'annulation de permis de construire en bord de plage

Par trois décisions du 19 février 2026, la cour administrative d'appel de Toulouse a confirmé l'annulation de permis de construire accordés à titre précaire par le maire de La Grande Motte pour l'installation de restaurants de plage.

Trois sociétés avaient sollicité des permis de construire pour l'installation de restaurants saisonniers sur ce secteur, qui ont été accordés en février et mars 2023 par le maire de La Grande Motte. À la demande de l'Association Grande Motte Environnement et de l'Association des riverains et amis du Grand Travers, le tribunal administratif de Montpellier, par des jugements du 21 décembre 2023, a annulé ces permis de construire. Les sociétés ont fait appel des jugements.

Pour justifier de l'annulation des permis de construire, le tribunal avait retenu que le secteur des « plages du Grand Travers » constitue, **compte tenu de ses richesses écologiques, un espace remarquable**. Le terrain est également situé **en zone rouge, exposée à un risque d'aléa fort de déferlement du plan de prévention des risques naturels d'inondation et littoraux (submersion marine)** applicable, zone pour laquelle le règlement prévoit une interdiction de réaliser des constructions lorsque les fondations ne sont pas ancrées dans le sol et qu'elles ne sont pas capables de résister à la pression hydrostatique, comme c'est le cas des restaurants saisonniers, qui sont démontables.

L'argument de continuité de service public balnéaire soulevé par les sociétés n'a pas été retenu par le tribunal dès lors que d'autres restaurants de plage sont établis à proximité et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

La cour administrative d'appel de Toulouse valide ces argumentaires et confirme l'annulation des permis de construire.

Cf. CAA de Toulouse, 19 février 2026, n° 24TL00010, 24TL00012, 24TL00014
https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/