

*Mots clés : risques, inondation, agriculture, photovoltaïque*

### Serre agrivoltaïque suspendue : imperméabilisation des sols et risque inondation au cœur du litige

Par une ordonnance du 28 mai 2026, le juge des référés du tribunal administratif de Rennes a suspendu le permis de construire d'une serre agrivoltaïque, accueillant ainsi la demande d'un collectif de riverains.

Deux motifs principaux fondent la suspension :

1. Un défaut d'évaluation environnementale. Le projet, pris dans l'ensemble de ses composantes, dépassait le seuil de 10 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol prévu par la rubrique 39 de la nomenclature. Un examen au cas par cas s'imposait donc et n'a pas été réalisé.

2. **Un secteur exposé aux inondations.** La commune concernée a fait l'objet de six reconnaissances de l'état de catastrophe naturelle depuis 1993, dont deux épisodes récents (septembre 2025 et janvier 2026). Le juge relève que trois autres serres agricoles ont déjà été autorisées dans ce même secteur depuis 2020. Or, **les serres multichapelles imperméabilisent les sols et peuvent accroître significativement le ruissellement des eaux pluviales, majorant ainsi un risque d'inondation déjà préexistant.**

Le périmètre de l'évaluation environnementale s'apprécie au regard du projet dans son ensemble, et non composante par composante. Dans les secteurs à risque, l'accumulation de projets similaires peut devenir un argument contentieux à part entière, le juge raisonne en termes d'effets cumulatifs.

*Cf. Tribunal administratif de Rennes, 28 mai 2026, n° 2602210*

<https://www.doctrine.fr/d/TA/Rennes/2026/>

*Mots clés : marchés publics, garantie décennale, construction*

### Garantie décennale et responsabilité du maître d'œuvre : rappel de l'étendue de ses obligations

À la suite de la réhabilitation d'une piscine municipale, d'importantes fuites d'eau sont apparues plusieurs années après la réception des travaux. La communauté d'agglomération, devenue compétente en matière de gestion de l'équipement, a recherché la responsabilité des intervenants à l'opération sur le fondement de la garantie décennale.

Le juge rappelle que les désordres apparus dans le délai de dix ans engagent la responsabilité des constructeurs dès lors qu'ils compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, même si leurs conséquences ne se révèlent pleinement qu'après l'expiration de ce délai.

Il précise également qu'**un constructeur ne peut s'exonérer de cette responsabilité qu'en cas de force majeure, de faute du maître d'ouvrage ou lorsque les désordres ne sont pas imputables aux missions qui lui étaient confiées.**

En l'espèce, les désordres ont été jugés imputables au maître d'œuvre, tant au titre de sa mission de suivi de chantier que de son obligation de conseil envers le maître d'ouvrage. Le juge souligne en outre que **la mission du maître d'œuvre ne prend pas fin avec l'expiration de la garantie de parfait achèvement, celle-ci ne concernant que les entrepreneurs**. Sa responsabilité décennale peut donc être engagée en sa qualité de constructeur, indépendamment de ce délai.

Cf. CAA de Versailles, 11 mai 2026, req. n°23VE01877

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

*Mots clés : environnement, espèces protégées, défrichement*

## Dérogation « espèces protégées » : l'inscription en quartier prioritaire ne suffit pas à caractériser une raison impérieuse d'intérêt public majeur

Une commune avait obtenu une dérogation aux règles de protection des espèces protégées pour réaliser une nouvelle voie de desserte de 720 mètres destinée à désenclaver un quartier prioritaire de la politique de la ville. **Le projet impliquait notamment le défrichement de 2,42 hectares de boisement situé à proximité d'espaces naturels protégés, dont des zones Natura 2000.**

Saisi par la Ligue de protection des oiseaux (LPO), le juge a annulé l'arrêté préfectoral accordant cette dérogation. Il rappelle qu'**une atteinte aux espèces protégées ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel et à la condition que le projet réponde à une raison impérieuse d'intérêt public majeur.**

En l'espèce, **ni l'objectif d'amélioration de la sécurité publique, ni celui de désenclavement du quartier n'ont été jugés suffisamment démontrés**. Les délais d'intervention des secours et des forces de l'ordre par les voies existantes n'ont notamment pas été considérés comme excessifs.

Le juge en déduit que la seule circonstance que le projet s'inscrive dans une opération de rénovation urbaine concernant un quartier prioritaire de la politique de la ville ne suffit pas à caractériser une raison impérieuse d'intérêt public majeur justifiant une dérogation au régime de protection des espèces protégées.

Cf. CAA de Douai, 1 avril 2026, req. n°24DA00877

<https://www.doctrine.fr/d/CAA/Douai/2026/>

*Mots clés : urbanisme, SCoT*

## Compatibilité d'un projet avec le DOO d'un SCoT : le Conseil d'État précise la méthode d'appréciation

Une cour administrative d'appel avait conclu à l'incompatibilité d'un projet avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) d'un SCoT, en se fondant exclusivement sur un objectif relatif à l'offre résidentielle et en appréciant cette compatibilité à l'échelle de la seule commune d'implantation.

Le Conseil d'État censure ce raisonnement. La compatibilité d'un projet avec le DOO d'un SCoT doit s'apprécier :

- > **à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le SCoT, et non à celle de la seule commune d'implantation, cohérent avec la nature intercommunale et stratégique du document ;**
- > **de manière globale, en tenant compte de l'ensemble des prescriptions du DOO, sans isoler un objectif particulier.**

Il en résulte qu'un projet peut être compatible avec le SCoT même s'il ne respecte pas intégralement certains objectifs pris isolément.

**Un porteur de projet ou un juge ne peut pas se contenter d'identifier un écart ponctuel avec une prescription du DOO pour conclure à l'incompatibilité.** Il doit procéder à une lecture transversale du document, en appréciant si le projet s'inscrit dans les équilibres d'ensemble du SCoT à l'échelle du périmètre couvert.

Cela vaut notamment pour les opérations directement soumises au SCoT (ZAC, lotissements > 5 000 m<sup>2</sup>, autorisations commerciales...), dont l'instruction doit systématiquement intégrer cette lecture globale du DOO plutôt qu'un contrôle disposition par disposition.

Cf. CE, 20 mai 2026, n° 497687

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

*Mots clés : construction, garanties, assurance*

## **Carrelage fissuré : un simple défaut esthétique ? Pas nécessairement.**

Dans un jugement du 29 avril 2026, le Tribunal judiciaire de Lorient rappelle **qu'un désordre affectant un carrelage peut relever de la garantie décennale lorsqu'il dépasse la seule dimension esthétique et compromet l'usage normal de l'ouvrage.**

En l'espèce, des propriétaires avaient réceptionné leur maison sans réserve avant de constater l'apparition de nombreuses fissures sur le carrelage du rez-de-chaussée. L'expertise judiciaire a mis en évidence des désordres plus profonds : fissures de la chape, désaffleurements, éclats de carrelage, risques de blessure et plusieurs non-conformités affectant notamment le plancher chauffant et les couches de sol.

Le tribunal a considéré que **ces désordres rendaient l'ouvrage impropre à sa destination, justifiant ainsi la mise en œuvre de la garantie décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.** La réception sans réserve n'a pas empêché l'action des maîtres d'ouvrage, les désordres étant apparus postérieurement et présentant une gravité suffisante.

L'affaire illustre également l'étendue des préjudices indemnifiables en matière de construction. Au-delà du coût des travaux de reprise (plus de 78 000 €), le tribunal a accordé une indemnisation pour les frais de relogement, de déménagement, de garde-meuble et pour le préjudice de jouissance subi pendant la durée des travaux.

Enfin, la décision rappelle qu'un même désordre peut résulter de fautes techniques imputables à plusieurs intervenants. **Le tribunal a ainsi procédé à un partage de responsabilité entre le carreleur, le constructeur, le plombier-chauffagiste et l'entreprise chargée de l'isolation.**

Cf. Tribunal judiciaire de Lorient, 29 avril 2026, RG n° 22/00667

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

*Mots clés : urbanisme, PLU, planification, énergies renouvelables*

## **Urbanisme et énergies renouvelables : de nouvelles dérogations aux PLU pour accélérer la transition énergétique**

La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique **introduit plusieurs mesures destinées à faciliter le développement des projets liés à la performance énergétique et aux énergies renouvelables, en limitant les obstacles pouvant résulter des plans locaux d'urbanisme (PLU).**

L'article 46 de la loi modifie ainsi le Code de l'urbanisme sur deux points majeurs :

### **> Assouplissement des règles de constructibilité**

L'article L.151-28 permet désormais, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement pouvant aller jusqu'à 30 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol pour les constructions exemplaires sur le plan énergétique ou environnemental, ou intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables. Les modalités d'application seront précisées par décret.

## > Création de nouvelles dérogations aux PLU

L'article L.152-5 est également enrichi de deux nouveaux cas permettant à l'autorité compétente de déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation ou à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables ou de réseaux de chaleur et de froid efficaces ;
- l'installation de revêtements réfléchissants en toiture, destinés notamment à améliorer la performance thermique des bâtiments.

Cf. *Loi n°2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique du 27 mai 2026*  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/>

*Mots clés : construction, troubles de voisinage, code civil*

### Troubles anormaux du voisinage : le simple risque d'éboulement peut désormais suffire

Par un arrêt du 5 mars 2026, la Cour de cassation apporte une précision importante en matière de troubles anormaux du voisinage : **la responsabilité d'un voisin peut être engagée non seulement en présence d'un dommage déjà réalisé, mais également lorsqu'existe un risque avéré de dommage.**

L'affaire concernait deux propriétés situées sur des terrains contigus, l'une en surplomb de l'autre. Après l'éboulement d'un talus situé sur le fonds inférieur, une expertise judiciaire avait mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux de confortement afin de prévenir un risque d'effondrement du terrain voisin et des constructions qui y étaient implantées.

La cour d'appel avait rejeté la demande du propriétaire du fonds supérieur au motif qu'aucun dommage actuel n'était constaté. La Cour de cassation censure cette analyse et rappelle que **les juges doivent rechercher si l'absence de travaux de sécurisation fait peser un risque réel et sérieux de dommages excédant les inconvénients normaux du voisinage.**

Ainsi, un trouble anormal du voisinage peut être caractérisé par un risque objectivement établi, même en l'absence de sinistre déjà survenu. La prévention du dommage devient ainsi un élément central du raisonnement juridique.

Cette évolution est particulièrement importante pour les situations de danger structurel (risques d'éboulement, d'affaissement ou de glissement de terrain), puisqu'elle permet d'agir en justice pour obtenir des mesures de sécurisation avant qu'un dommage ne se produise.

La Cour ne consacre toutefois pas un principe de précaution généralisé : **le risque doit être avéré, sérieux et démontré par des éléments techniques objectifs, notamment une expertise judiciaire.**

Cf. *Loi n°2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique du 27 mai 2026*  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/>