Conseil d'État, 2 mars 2026, n° 500405

Conseil d'État | 1ère et 4ème chambres réunies | 2 mars 2026

Chronologie de l’affaire

Tribunal administratif - Caen
2ème chambre
29/07/2022
N° 2101203

Conseil d'État
1ère et 4ème chambres réunies
02/03/2026
N° 500405

Cour administrative d'appel - Nantes
2ème Chambre
08/11/2024
N° 22NT03197

Cour administrative d'appel - Nantes
Juge unique
16/12/2022
N° 22NT03198

Vu la procédure suivante :

La société par actions simplifiée La Caravelle a demandé au tribunal administratif de Caen d’annuler pour excès de pouvoir l’arrêté par lequel le maire de La Haye (Manche) s’est opposé à la déclaration préalable de division foncière qu’elle a déposée en vue de créer trois lots à bâtir sur la parcelle cadastrée section 558 AC n° 48, ainsi que l’arrêté du même jour par lequel ce maire a rejeté la demande de permis d’aménager qu’elle a présentée en vue de créer quatre autres lots à bâtir, une voie d’accès et une aire de retournement sur la même parcelle, d’enjoindre à ce maire de délivrer les autorisations sollicitées et de procéder au déplacement de la canalisation d’assainissement traversant ce terrain, afin de la mettre en conformité avec la législation sur l’environnement. Par un jugement n° 2101203 du 29 juillet 2022, le tribunal administratif de Caen a annulé les arrêtés contestés et enjoint au maire de La Haye de délivrer les autorisations sollicitées dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Par un arrêt n° 22NT03197 du 8 novembre 2024, la cour administrative d’appel de Nantes a, sur l’appel formé par la commune de la Haye, annulé ce jugement et rejeté la demande de première instance de la société La Caravelle.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 8 janvier et 8 avril 2025 et le 19 janvier 2026 au secrétariat du contentieux du Conseil d’Etat, la société La Caravelle demande au Conseil d’Etat :

1°) d’annuler cet arrêt ;

2°) réglant l’affaire au fond, de rejeter l’appel de la commune de La Haye ;

3°) de mettre à la charge de la commune de La Haye la somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Nejma Benmalek, auditrice,

- les conclusions de M. Thomas Janicot, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Piwnica, Molinié, avocat de la société La Caravelle et à la SCP Guérin, Gougeon, avocat de la commune de La Haye ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société La Caravelle, propriétaire de la parcelle cadastrée section 558 AC n° 48 d'une superficie totale de 14 632 mètres carrés et grevée d'une servitude de passage d'une canalisation d'assainissement, a déposé le 2 février 2021 une déclaration préalable en vue de créer un lotissement comprenant trois lots et une demande de permis d'aménager, concernant la même parcelle, pour la création d'un lotissement composé de quatre lots, d'une voie de desserte et d'un espace de retournement. Par deux arrêtés du 26 mars 2021, le maire de La Haye s'est opposé à la déclaration préalable et a refusé de délivrer le permis d'aménager sollicité aux motifs, d'une part, que les deux projets de lotissement concernaient la même unité foncière et auraient dû faire l'objet d'une seule et même demande de permis d'aménager et, d'autre part, que les éléments fournis ne permettaient pas de répondre aux conditions de raccordement au réseau d'assainissement collectif des parcelles issues des projets de lotissement. La société La Caravelle se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 8 novembre 2024 par lequel la cour administrative d'appel de Nantes, faisant droit à l'appel de la commune de La Haye, a annulé le jugement du 29 juillet 2022 du tribunal administratif de Caen qui avait annulé ces deux arrêtés et a rejeté la demande de première instance de la société La Caravelle.

2. D'une part, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. / Lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (…) ». Au cas d'espèce, l'article 3 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal applicable sur le territoire de la commune de La Haye prévoit que : « Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement. / A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement ».

3. D'autre part, aux termes de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme relatif aux plans locaux d'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations,

affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques (…) ». L'article L. 442-1 du même code prévoit que : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Aux termes de l'article L. 442-2 du même code : « Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager » et le premier alinéa de l'article L. 421-6 de ce code prévoit que : « Le permis (…) d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ». Enfin, selon l'article L. 442-3 : « Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».

4. Il résulte de ces dispositions que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises. Il en va également ainsi, comme il résulte des termes mêmes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

5. La cour administrative d'appel a, en l'espèce, relevé que les demandes d'autorisation d'aménagement et de division foncière présentées par la société La Caravelle faisaient état, en vue de permettre le raccordement des futures constructions sur les lots créés par ces projets au réseau collectif d'assainissement, du déplacement de la canalisation traversant le terrain d'assiette de ces projets et que le syndicat d'assainissement Les Roselières, maître d'ouvrage du réseau public d'assainissement, interrogé par le maire, avait émis, faute de précisions quant aux conditions techniques et financières de pose d'une nouvelle canalisation, un avis défavorable aux deux projets de lotissement. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent qu'en en déduisant que le maire était fondé à refuser l'autorisation d'aménagement sollicitée et à s'opposer à la déclaration préalable de division foncière déposée par la société La Caravelle au motif qu'il ne pouvait pas s'assurer des conditions de raccordement des lots issus de ces opérations au réseau d'assainissement collectif, la cour, qui n'a nullement jugé que la création d'une nouvelle canalisation était subordonnée à l'accord du syndicat d'assainissement et à laquelle il ne pouvait incomber d'effectuer d'autres recherches pour déterminer si un branchement au réseau d'assainissement collectif pourrait intervenir au moment de la délivrance des autorisations de construire, n'a pas commis d'erreur de droit.

6. Il résulte de tout ce qui précède que la société La Caravelle n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque.

7. Il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de mettre à la charge de la société La Caravelle une somme de 3 000 euros à verser à la commune de La Haye au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les dispositions de ce même article font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la commune de La Haye, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

D E C I D E :

Article 1er : Le pourvoi de la société La Caravelle est rejeté.

Article 2 : La société La Caravelle versera à la commune de La Haye la somme de 3 000 euros au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la société par actions simplifiée La Caravelle et à la commune de La Haye.

Délibéré à l’issue de la séance du 16 février 2026 où siégeaient : M. Jacques-Henri Stahl, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; Mme Gaëlle Dumortier, Mme Anne Courrèges, présidentes de chambre ; M. Jean-Luc Nevache, Mme Marie-Astrid Nicolazo de Barmon, M. Raphaël Chambon, M. Julien Boucher, M. Jean de L’Hermite, conseillers d’Etat et Mme Nejma Benmalek, auditrice-rapporteure.

Rendu le 2 mars 2026.

Le président :

Signé : M. Jacques-Henri Stahl

La rapporteure :

Signé : Mme Nejma Benmalek

Le secrétaire :

Signé : M. Hervé Herber