

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9798>

Une pénurie d'eau peut justifier un refus de permis

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : lundi 1er décembre 2025

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale &
associative - Tous droits réservés

La consommation d'eau induite par une construction nouvelle peut-elle justifier un refus de permis de construire pour atteinte à la salubrité publique (article R.111-2 du Code de l'urbanisme) ?

Oui : le Conseil d'État considère que la consommation en eau induite par un projet peut, par ses caractéristiques et son importance, aggraver un déficit avéré et ainsi porter atteinte à la salubrité publique.

Pourquoi ?

L'insuffisance des ressources en eau est démontrée par une étude (assèchement de deux forages, faible niveau d'un troisième).

La sécheresse de l'été 2022 a entraîné des restrictions sévères (limitation par foyer, approvisionnement par camion-citerne).

Conclusion : Le projet est susceptible, par sa consommation d'eau, de porter atteinte à la ressource en eau potable de la commune. Cette atteinte relève de la salubrité publique au sens de R.111 2. Le refus du permis de construire sur ce seul motif - salubrité liée à l'insuffisance de la ressource en eau - est légal.

À noter : les déclarations publiques antérieures du maire sur la pénurie d'eau n'ont pas entaché l'impartialité de l'examen de la demande, estime le juge.

Un promoteur sollicite un permis de construire pour un immeuble de cinq logements dans une commune du Var.

Le maire refuse le permis au motif que le projet de construction est susceptible, par sa consommation d'eau, de porter atteinte à la ressource en eau potable de la commune dont la faible capacité fait courir un risque pour la santé et la salubrité publiques.

Saisi par le pétitionnaire, le tribunal administratif de Toulon rejette la demande. L'insuffisance de la ressource en eau relève de la salubrité publique au sens de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et peut, à ce titre, fonder un refus de permis de construire.

Le requérant se pourvoit en cassation devant le Conseil d'État, lequel rejette le pourvoi et confirme la décision de première instance.

Une atteinte à la salubrité publique

Aux termes de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme :

« Le 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 pétitionnaire soutient que le risque d'insuffisance en eau ne constitue pas un risque au sens de la sécurité et la salubrité publiques visées par l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, et, en tout état de cause, que l'insuffisance de la ressource en eau n'est pas démontrée.

Le Conseil d'État juge au contraire qu'une pénurie avérée d'eau potable relève d'une atteinte à la salubrité publique

au sens de l'article R.111 2. Il confirme la lecture du tribunal administratif : le juge du fond a pu, sans dénaturation, apprécier souverainement des éléments objectifs établissant l'insuffisance de la ressource.

Le juge retient les éléments factuels suivants :

- Une étude de juillet 2021 fait état du caractère préoccupant de l'insuffisance des ressources en eau de la commune : assèchement de deux forages et faible niveau d'un troisième, avec conclusion à l'impossibilité, à court terme, de couvrir l'évolution des besoins en eau potable.
- Les effets de la sécheresse de 2022 ayant entraîné des limitations de la consommation d'eau par foyer à l'échelle communale et des rotations d'approvisionnement par camion citerne.

Pour sécuriser un refus fondé sur l'article R.111-2, la collectivité doit bien documenter l'insuffisance de la ressource (études, historiques de restrictions, dispositifs d'urgence).



Aucune prescription envisageable

Conformément à R.111 2, la délivrance du permis doit être privilégiée si des prescriptions non substantielles peuvent assurer la conformité du projet. Ici, le juge retient qu'aucune prescription adéquate n'était envisageable, le refus est légalement fondé.

Le requérant reprochait aussi au maire ses déclarations publiques sur la politique de suspension des permis pour raisons de ressource en eau, lesquelles auraient vicié l'impartialité de l'instruction.

Mais, de telles prises de position générales n'emportent pas, à elles seules, partialité : le maire ayant instruit la demande sur plusieurs motifs, les déclarations publiques antérieures du maire sur la pénurie d'eau n'ont pas entaché l'impartialité de l'examen de la demande, estime le Conseil d'Etat.

Le [24 colloque de l'Observatoire SMACL](#) "Pollutions, sécheresse, inondations : les collectivités territoriales face aux multiples défis de l'eau" a souligné que l'eau est un fait politique transversal et que la rareté ou l'excès d'eau imposent des réponses territorialisées (ressources inégales, usages concurrents, aléas sécheresse/inondations). Cette grille de lecture éclaire directement l'arrêt CE, 1 décembre 2025 (n° 493556), qui érige l'insuffisance de la ressource en eau potable en motif de salubrité publique au sens de l'article R.111 2 du code de l'urbanisme, autorisant le refus de permis lorsque la consommation induite par le projet aggrave un déficit avéré. La solution du Conseil d'Etat offre un levier aux autorités d'urbanisme pour protéger la ressource en eau via R.111 2 - à condition de documenter l'insuffisance, de motiver le lien avec la salubrité publique, et d'articuler l'instruction des permis avec une stratégie territoriale de l'eau.

[Conseil d'Etat, 1er décembre 2025 : n°493556](#)