

URBA-INFO

La lettre de la législation sur l'urbanisme



Édito

Outre les SUP, les actualités de cette édition présentent le décret d'approbation du schéma directeur de la région Île-de-France ainsi qu'un décret d'application de l'article 8 de la loi relative à l'accélération des procédures nucléaires. Trois réponses à des QE sur le littoral complètent ces actualités. Le dossier est consacré aux dispositions relatives aux ombrières photovoltaïques modifiées par la loi DADDUE. La rubrique jurisprudence souligne une décision du Conseil constitutionnel ; les décisions et avis du Conseil d'État sont suivis dans ce numéro d'une revue thématique sur la loi littoral et l'évaluation environnementale.

n° 66 – MAI - AOÛT 2025
Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

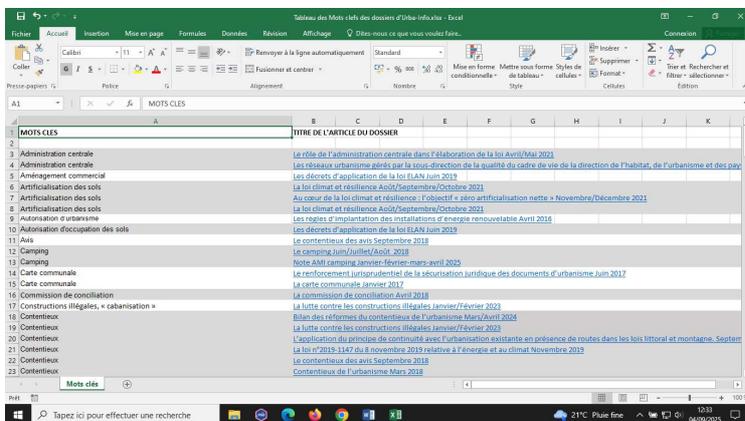
Actualités

Nouvelle fonctionnalité sur la page intranet d'Urba-Info : un index par mots-clés pour simplifier vos recherches

Un index par mots-clés sous forme de tableur est désormais disponible sur la page intranet d'Urba-Info. Cette fonctionnalité vise à simplifier et accélérer la recherche d'articles de fond parus dans la rubrique « Dossiers » de notre newsletter. Vos retours sont bienvenus pour toute suggestion d'amélioration.

Lien vers l'index des mots-clés des dossiers d'Urba-Info :

https://intra.dgaln.e2.rie.gouv.fr/index-des-mots-cles-des-dossiers-d-urba-info-a12357.html?id_rub=5421



Sommaire

Edito	1
Actualités	1
Urba-Info : un index par mots clés	1
Actualités SUP	2
Décret sur la durée de validité des autorisations d'urbanisme	3
Décret SDRIF	3
Décret PIG Gravelines	4
Décret stationnement Outre mer (article 40 de la loi n° 2023-175 accélération ENR)	5
Décret Friches 2	5
Camping sur parcelles privatives (communes littorales) - QE 1929 LABARONNE	6
Demande de dérogation à la loi Littoral pour les restaurants démontables - QE 2328 MARKOWSKY ..	7
Servitudes de passage des piétons le long du littoral - QE 2705 CANÉVET	8
Parcs de stationnement - FAQ	9
Dossier	10
Publication de la loi dite « DDADUE »	10
Jurisprudence	15
Rubrique Loi littoral/montagne	18
Rubrique Evaluation environnementale	19

Cette lettre a été réalisée avec les contributions des bureaux de la sous-direction UP et AD

Actualités SUP mai – août 2025

Fiche SUP

Nous vous invitons à consulter dans la sous-rubrique « fiches » du GPU **les quatre fiches SUP actualisées** :

- **EL9** : Servitudes de passage des piétons sur le littoral ;
- **PM3** : plans de prévention des risques technologiques (PPRT). La fiche concerne tous les PPRT y compris les PPRT militaires ;
- **T2** : servitude de survol au profit des téléphériques ;
- **EL4** : servitudes relatives au développement et à la protection des montagnes.

Trois nouvelles fiches SUP ont également été publiées :

- **PM5** : servitudes relatives aux ouvrages hydrauliques présentant un danger pour la sécurité publique ;
- **I2** : installations hydrauliques concédées ;
- **T9** : servitudes de transport par câble en milieu urbain.

Nous vous invitons à consulter les fiches SUP et les dernières actualités dans [la rubrique dédiée aux SUP du Géoportail de l'urbanisme](#).

Séminaire GPU

Le séminaire des référents du Géoportail de l'urbanisme aura lieu **jeudi 16 octobre** en distanciel. La date, les modalités d'inscription ainsi que le

programme du séminaire seront communiqués prochainement.

Opposabilité d'une servitude d'utilité publique publiée uniquement sur le Géoportail

Le Conseil d'Etat considère qu'une servitude d'utilité publique publiée uniquement sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) est opposable en application du droit des sols quand bien même elle n'aurait pas été annexée au PLU.

Il considère par ailleurs comme suffisante la publication de cette servitude dont le périmètre était représenté sur le GPU avec l'indication selon laquelle il convenait de s'adresser à la collectivité

pour en connaître le contenu, lequel était par ailleurs aisément accessible sur le site internet de la commune. En l'occurrence, dans le cas soulevé devant le Conseil d'Etat, il s'agissait d'une servitude relative à une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex AVAP), devenue un site patrimonial remarquable ([SUP AC4](#)) publié par le ministère de la Culture. ([CE du 30 juin 2025 n°492923](#))

Décret sur la durée de validité des autorisations d'urbanisme

Le [décret n°2025-461 du 26 mai 2025](#) prorogeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 28 mai 2024 fixe des mesures dérogatoires au régime de caducité des permis et des décisions de non-opposition à déclaration préalable (art. [R 424-17 et s. du code de l'urbanisme](#)).

Le droit commun prévoit une durée de validité des permis et des déclarations préalables du code de l'urbanisme de trois ans, avec la possibilité de proroger la durée de validité deux fois, pour une durée d'un an.

Le [décret n°2025-461](#) déroge à ces règles selon deux régimes différents, déterminés selon la date de délivrance de l'autorisation.

- **Les décisions intervenues entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024 et en cours de validité au 27 mai 2025 sont valables pendant cinq ans, sans possibilité de prorogation.** Cette règle se substitue aux règles de droit commun de validité et de prorogation. Lorsque le permis vaut également autorisation commerciale, la durée de l'autorisation d'exploitation commerciale est prolongée d'un an.

- **Les décisions intervenues entre le 1er janvier 2021 et le 27 mai 2022 et en cours de validité au 27 mai 2025 sont prorogées automatiquement d'un an.**

Lorsque le permis vaut autorisation commerciale, la durée de l'autorisation d'exploitation commerciale est prolongée de deux ans.

Publication du [décret n° 2025-517 du 10 juin 2025](#) portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France

Le **schéma directeur de la région d'Ile-de-France** (SDRIF ou « SDRIF-E ») a été approuvé par le [décret n° 2025-517 du 10 juin 2025](#), publié au Journal officiel du 12 juin 2025. Il remplace le précédent SDRIF, en vigueur depuis 2013.

Document d'urbanisme prescriptif élaboré par la région Île-de-France en association étroite avec l'Etat, ce schéma propose une vision stratégique pour le territoire régional. Ses orientations s'imposent aux documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, cartes communales) avec un lien de compatibilité.

A la suite de son adoption par le conseil régional en septembre 2024, l'approbation de ce schéma marque **son entrée en vigueur officielle** ainsi que la fin d'une procédure de révision prescrite par la région en novembre 2021, fondée sur plusieurs mois de travaux et de consultations (évaluation environnementale, enquête publique, consultation des personnes publiques associées). Une comitologie large avait été mise en place pour accompagner les travaux de révision, associant notamment le Conseil économique, social et

environnemental régional (CESER), les collectivités (conseils départementaux, établissements publics territoriaux (EPT), les parcs naturels régionaux (PNR)...), les agences et opérateurs de l'Etat, les chambres syndicales et professionnelles...

Composé de deux fascicules (projet d'aménagement régional et orientations réglementaires), trois cartes thématiques et une annexe (évaluation environnementale stratégique), **ce schéma s'inscrit dans la continuité du SDRIF antérieur, en renforçant ses dimensions environnementales et économiques.**

- Il présente des convergences notables avec les enjeux identifiés par l'Etat : au-delà des thématiques classiques que le schéma se doit d'aborder (armature territoriale, production de logements, projets de transport et de mobilité), il met en avant des priorités qualitatives axées sur le bien-être des habitants et la sécurisation des ressources.

- Les sujets nouveaux, tels que le métabolisme francilien (agriculture, forêts, matériaux, énergie), la gestion de l'eau, les polarités tertiaires à rééquilibrer, la requalification du foncier

économique et commercial, les *data centers*... sont également abordés.

- Il conserve, voire renforce, des outils pertinents du SDRIF antérieur, en particulier les pastilles autorisant les extensions urbaines ainsi que les fronts verts, limitant l'urbanisation.

En outre, ainsi que l'y invite la loi « [Climat et résilience](#) », le SDRIF propose une trajectoire progressive visant à réduire le rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) puis de l'artificialisation en vue d'atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Cette trajectoire s'appuie sur une limitation des capacités d'urbanisation déterminées par le schéma, laquelle réduit les possibilités de consommation d'ENAF. Des objectifs décennaux de réduction de la consommation d'ENAF, puis de l'artificialisation,

sont ainsi fixés. Le SDRIF constitue le premier maillon pour l'intégration de cette trajectoire sur le territoire de la région Ile-de-France, laquelle sera ensuite reprise par les documents d'urbanisme locaux.

Les services de la région et de l'Etat poursuivront dans les mois à venir l'accompagnement de la mise en œuvre du nouveau schéma directeur, et notamment sa déclinaison par les documents d'urbanisme locaux. Plusieurs outils techniques et juridiques seront déployés par la région en ce sens : guide explicatif, dispositif de suivi de la consommation d'espaces, référentiel en ligne... La région s'est également engagée à rendre compte annuellement de la mise en œuvre du SDRIF dans le cadre de la conférence régionale de gouvernance (CRG), qui devrait être réunie pour la première fois fin 2025 ou début 2026.

Publication du [décret n° 2025-668 du 17 juillet 2025](#) qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation d'une paire de réacteurs électronucléaires sur le site de Gravelines

En application de [l'article 8 de la loi n° 2023-491 du 22 juin 2023](#) relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes, le [décret n° 2025-668 du 17 juillet 2025](#) qualifie de projet d'intérêt général le projet de réalisation d'une paire de réacteurs électronucléaires de type « EPR2 », à proximité immédiate du centre nucléaire de production d'électricité du site de Gravelines (Nord).

Il s'agit du deuxième site identifié pour l'accueil d'une paire d'EPR2, le premier étant le site de Penly en Seine-Maritime (cf. [lettre n° 65 de l'Urba-Info de Janvier-Avril 2025](#)).

Le décret de qualification de PIG du projet de Gravelines ainsi que son annexe, qui présente les caractéristiques du projet et son caractère d'utilité

publique, ont été publiés au Journal officiel le 19 juillet 2025. Il est entré en vigueur dès le lendemain de sa publication.

Ce décret devient caduc à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de la transmission prévue au II de [l'article 8](#) de la loi du 22 juin 2023, c'est-à-dire de la transmission de l'information aux collectivités concernées par le projet sur la nécessité d'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

En l'espèce, la réalisation d'une paire de réacteurs électronucléaires à Gravelines nécessite de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme applicables sur le site du projet, c'est-à-dire le plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUI-HD) de la communauté urbaine Dunkerque et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région Flandre-Dunkerque.

Publication du [décret n° 2025-802 du 11 août 2025](#) fixant les seuils d'assujettissement à l'obligation prévue à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, pour les parcs de stationnement extérieurs situés dans les départements et les régions de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion

L'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) vise au développement de la production d'énergies renouvelables sur les parcs de stationnement de plus de 1 500 m². Cet article impose l'intégration d'ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la moitié de la superficie des parcs de stationnement extérieurs, neufs comme existants, de plus de 1 500 m².

Tenant compte des réalités et des contextes particuliers auxquels sont confrontés les départements et les régions d'outre-mer, le [VI de l'article 40 de la loi APER](#) a prévu que le seuil d'assujettissement à cette obligation y soit adapté pour chacun d'entre eux, par décret simple. Le seuil ne peut toutefois ni être inférieur à 500 m², ni être supérieur à 2 500 m².

Le [décret n° 2025-802 du 11 août 2025](#) a ainsi pour objet de fixer des seuils d'assujettissement à l'obligation d'équiper certains parcs de stationnement extérieurs d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables pour les départements et régions de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion.

Le seuil d'assujettissement a été fixé à 1 500 m² pour la Martinique et la Guadeloupe, à 2 500 m² pour la Guyane et à 1 000 m² pour La Réunion. Ces seuils d'assujettissement s'appliquent aux parcs de stationnement extérieurs existants au 1^{er} juillet 2023 ou dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déposée à compter du premier jour du mois suivant la publication du décret du 11 août 2025.

Ces seuils ont été fixés en prenant en compte les problématiques liées à chacun des départements et régions d'outre-mer, notamment leurs enjeux socio-économiques et climatiques.

[Décret n° 2025-842 du 22 août 2025 modifiant le décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme](#)

L'article 37 de la [loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables](#), codifié à [l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme](#), prévoit la faculté de déroger au principe de continuité de la loi littoral pour l'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire sur des friches au sens de [l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme](#).

[L'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme](#) renvoie à un décret simple le soin d'établir la liste des sites sur lesquels il est possible de bénéficier de ce dispositif dérogatoire. Cette liste a ainsi été établie dans le [décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023](#) suite au travail d'identification de sites candidats par les DDT(M) et à la sélection par les services de l'administration centrale des friches dont les

caractéristiques répondent à la notion de friche. Le [décret n° 2025-842 du 22 août 2025](#) complète la liste établie par le décret du 27 décembre 2023. La liste retenue a fait l'objet d'une concertation avec le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres et a été soumise à l'avis des associations représentatives des collectivités territoriales, ainsi que des collectivités concernées.

La liste comprend 16 friches. Les cartes des friches sont publiées [en annexe du décret au bulletin officiel du ministère](#).

Sur ces friches, les projets pourront être autorisés à déroger au principe de continuité de la loi littoral par arrêté ministériel, sur la base d'un dossier. Le pétitionnaire devra y démontrer que le projet n'est

pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. Il devra, également justifier que le

projet est préférable, pour des motifs d'intérêt général, à un projet de renaturation, lorsque celui-ci est techniquement réalisable. Les dossiers seront soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Réponse à la [Question écrite n° 1929](#) de M. Daniel Labaronne, député (Indre-et-Loire - Ensemble pour la République) - Camping-caravaning sur parcelles privatives dans les communes littorales

Le camping-caravaning pratiqué sur des parcelles privatives dans les communes littorales peut entraîner des conséquences significatives sur l'environnement et les paysages. Les dégradations potentielles résultant de la pratique du camping-caravaning, combinée à la localisation de certaines installations en zones inondables, soulignent la nécessité d'encadrer cette pratique. Si les lois dites « ELAN » et « ZAN » sont sans incidence sur la pratique du camping-caravaning, en revanche la loi Littoral adoptée en 1986 est intervenue pour fixer un cadre. Les principes de préservation du littoral, instaurés à cette occasion, témoignent d'une volonté constante d'éviter le mitage du territoire, qui fragilise les écosystèmes littoraux et compromet l'intégrité des espaces naturels. Il est ainsi prévu qu'en commune littorale, l'ouverture et l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont subordonnés, en dehors des espaces urbanisés, à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le plan local d'urbanisme. Il est néanmoins possible de pratiquer le camping à titre individuel sous réserve de bénéficier de l'accord du propriétaire, et en dehors de certains espaces où cette pratique est interdite. Le code de l'urbanisme fixe en effet des interdictions et prévoit également la possibilité pour le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu d'interdire cette pratique dans certaines zones. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la

salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire. Ainsi, face à ces enjeux, de nombreuses municipalités ont adopté des politiques visant à limiter ou à résorber ces pratiques dans les secteurs les plus vulnérables. Ces initiatives cherchent à préserver les espaces naturels sensibles tout en répondant à la nécessité de garantir la sécurité des habitants et des visiteurs. Il est toutefois primordial de concilier cet objectif de préservation avec le respect des droits des propriétaires fonciers. Il revient donc aux élus locaux d'assurer la concertation et de veiller aux différents intérêts en jeu lorsqu'ils fixent des interdictions. L'établissement de servitudes d'urbanisme dans un plan local d'urbanisme portent atteinte par essence au droit de propriété. Cette atteinte se justifie au regard de l'intérêt général auquel ces servitudes contribuent. Le Gouvernement reste attentif à ces questions et s'emploie à favoriser un dialogue constructif entre les différents acteurs concernés, notamment les élus locaux, les propriétaires et les associations de protection de l'environnement. L'objectif est d'aboutir à des solutions équilibrées et durables, permettant à la fois de préserver le patrimoine naturel exceptionnel de nos territoires littoraux et de respecter les droits de propriété.

Réponse à la [Question écrite n° 2328](#) de M. Pascal Markowsky, député (Charente-Maritime - Rassemblement National) - Demande de dérogation à la « loi Littoral » pour les restaurants démontables

La [loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral](#) dite « loi Littoral » a énoncé le principe selon lequel « l'usage libre et gratuit par le public constitue la destination fondamentale des plages », codifié depuis à l'article [L. 321-9 du code de l'environnement](#). Dans le respect de ce principe législatif, le [décret n° 2006-608 relatif aux concessions de plage](#) a été élaboré et adopté le 26 mai 2006, puis codifié dans la partie réglementaire du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP). [L'article L. 2132-3](#) de ce code précise que : « Nul ne peut bâtir sur le domaine public maritime ou y réaliser quelque aménagement ou quelque ouvrage que ce soit sous peine de leur démolition, de confiscation des matériaux et d'amende [...] ». Dans le respect de ces principes, les articles [L. 2124-4](#) et [R. 2124-13 et suivants du CGPPP](#) permettent à l'État d'accorder sur le domaine public maritime naturel des concessions ayant pour objet l'aménagement, l'exploitation et l'entretien des plages. Seuls sont autorisés sur une plage les équipements et installations démontables ou transportables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du domaine et sa durée d'occupation. En effet, ces équipements et installations doivent être conçus de manière à permettre, en fin de concession, un retour du site à l'état initial. L'économie générale du texte repose sur ce principe du démontage systématique des équipements et installations, de la fixation d'un pourcentage d'espace devant rester libre de toute occupation et d'une période de référence d'exploitation recouvrant la saison balnéaire, qui ne peut excéder 6 mois (article [R.2124-16 du CGPPP](#)), sauf dans certains cas limitativement énumérés. L'article [R.2124-17 du CGPPP](#) permet en effet d'étendre la durée d'occupation à 8 mois. De plus,

l'article [R.2124-18](#) du même code prévoit les cas pour lesquels l'occupation peut être annuelle. Ainsi, en dehors des espaces remarquables du littoral, sur le territoire des stations de tourisme, disposant depuis plus de deux ans d'un office de tourisme classé 4 étoiles au sens de l'article [D.133-20 du code du tourisme](#) et justifiant de l'ouverture par jour, sur une période comprise entre le 1er décembre et le 31 mars, de plus de 200 chambres d'hôtels, le concessionnaire peut demander au préfet un agrément, valable pour la durée de la concession, pour autoriser le maintien en place des établissements de plage démontables ou transportables remplissant les conditions énumérées à l'article [R. 2124-19 du CGPPP](#). Par suite, des aménagements et des dérogations sont déjà prévus par les textes. Ce principe d'une occupation temporaire est inhérent à la nature même du domaine public maritime naturel. Il répond, tout d'abord, à des enjeux de sécurité publique, dont la responsabilité incombe à l'État, d'une part, en tant que propriétaire du domaine public maritime naturel, et aux communes d'autre part ([article L.2212-3 du code général des collectivités territoriales](#)) au regard des risques importants que peuvent présenter les installations notamment en cas de tempête, tout particulièrement pendant la période hivernale. Il permet ensuite aux milieux naturels de se reconstituer. Enfin, selon les constats et les études menées ces dernières années, le maintien d'installations permanentes sur les plages peut participer, dans certains cas, au phénomène d'érosion côtière, ayant pour conséquence une réduction de la surface des plages. Les principes généraux applicables aux concessions de plages permettent ainsi un équilibre entre la protection de l'environnement, la préservation des droits des usagers des plages, et les attentes économiques des concessionnaires, équilibre que le gouvernement ne souhaite pas remettre en question.

Réponse à la [Question écrite n°02705](#) de M. Michel Canévet, sénateur (Finistère - UC) - Mise en œuvre des servitudes de passage des piétons le long du littoral

En application de l'article [L. 121-31 du code de l'urbanisme](#), les propriétés privées se trouvent légalement grevées d'une servitude de passage au profit des piétons, le long du littoral (SPPL). Cette servitude longitudinale est de droit sur une bande de trois mètres de large en limite du domaine public maritime naturel (article [R.121-9 du code de l'urbanisme](#)). La SPPL ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er janvier 1976, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er janvier 1976 (article [L.121-33 du code de l'urbanisme](#)), sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer et dans des cas limitativement énumérés aux articles [R.121-14](#) et [R.121-15 du code de l'urbanisme](#). La servitude de passage est de droit. Elle est donc applicable sur toutes les propriétés privées sans nécessité d'une procédure spécifique. En effet, les dispositions des articles [L 121-31 à L 121-33 du code de l'urbanisme](#) sont directement opposables aux autorisations d'urbanisme (CAA Marseille, 9 décembre 2010, commune d'Ajaccio, n° [09MA01130](#)). En revanche, pour modifier le tracé d'une SPPL existante notamment pour tenir compte de l'évolution prévisible du rivage ou le suspendre, une procédure spécifique est prévue aux articles [R. 121-12 à R. 121-18](#) et [R. 121-21 à R. 121-25 du code de l'urbanisme](#). La modification ou la suspension de la SPPL est toujours initiée par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), en concertation avec les collectivités intéressées. Des études techniques et environnementales sont réalisées. Le dossier est constitué d'une notice explicative exposant l'objet de l'opération prévue, des plans parcellaires des terrains intéressés, et de la liste des propriétaires concernés. Le tracé est présenté aux collectivités et aux propriétaires. Le préfet, après enquête publique (article [L.121-32 du code l'urbanisme](#)), soumet à la délibération des

conseils municipaux des communes intéressées le tracé et les caractéristiques du projet de servitude. Cette délibération est réputée favorable si elle n'est pas intervenue dans un délai de deux mois. L'approbation du tracé et des caractéristiques de la servitude résulte ensuite d'un arrêté du préfet, en l'absence d'opposition des communes intéressées. Cet arrêté est publié conformément aux dispositions de l'article [R.121-24 du code de l'urbanisme](#). Une publication foncière est également prévue. En cas d'opposition d'une ou plusieurs communes, un décret en Conseil d'État est nécessaire pour approuver le tracé de la SPPL (article [R. 121-23 du code de l'urbanisme](#)). L'arrêté préfectoral est opposable aux propriétaires seulement s'il leur a été notifié individuellement. Il convient de préciser que la suspension de la servitude doit rester exceptionnelle. Elle est possible uniquement dans les cas énumérés à l'article [R.121-13 du code de l'urbanisme](#). S'agissant de la SPPL de droit, une évolution fonctionnelle du Géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>) est en cours afin d'informer le public de l'existence de la servitude¹. Ainsi, il est prévu d'afficher une mention pour les communes concernées indiquant que « les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (art [L. 121-31 du code de l'urbanisme](#)) ». A titre d'information, la SPPL passe sur les propriétés privées limitrophes du domaine public maritime naturel. Or, le sentier du littoral emprunte également des terrains publics. Ce faisant, le sentier du littoral désigne la totalité du tracé ouvert le long du littoral, alors que la SPPL ne désigne que les tronçons passant sur les propriétés privées. Entre 2021 et 2024, l'initiative France Vue sur Mer a permis de financer plus de 122 projets de création ou de restauration de portions de sentier du littoral afin d'en améliorer la qualité et l'attractivité.

¹ L'évolution fonctionnelle a été, depuis, mise en place dans le Géoportail de l'urbanisme. Une mention apparaît à

l'échelle de la commune pour celles concernées sous le bandeau « servitudes d'utilité publique ».

PARCS DE STATIONNEMENT – FAQ

Le [n°65 de l'Urba-Info](#) paru en avril 2025 comprend une « foire aux questions » (FAQ) relative à l'application des obligations d'installer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et des dispositifs d'ombrage sur les parcs de stationnement, issues de l'article [L. 111-19-1](#) du code de l'urbanisme et de [l'article 40](#) de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER).

Cette FAQ est également disponible sur le site internet ministériel via le lien <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/FAQ%20-%20Avril%202025.pdf>

Elle sera régulièrement mise à jour pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires relatives aux obligations en matière de solarisation et d'ombrage des parcs de stationnement et pour intégrer des réponses supplémentaires aux nouvelles interrogations des assujettis à ces obligations. Cette FAQ est un outil complémentaire au [guide](#) « Parcs de stationnement – Guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement », en cours d'actualisation, pour faciliter l'application des obligations législatives et réglementaires imposées aux parcs de stationnement.



Crédit Bruno Mortgat Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0

Publication de la loi dite « DDADUE » venant modifier les obligations d'installer des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales sur les parcs de stationnement

La [loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, de transport, de santé et de circulation des personnes](#) permet de mettre en conformité le droit français avec de récentes évolutions législatives européennes intervenues dans différents domaines.

Dans le domaine de la transition écologique, [l'article 24](#) a pour objet de **renforcer et de faciliter l'applicabilité des normes assujettissant les parcs de stationnement à des obligations d'équipement en dispositifs de gestion des eaux pluviales et en dispositifs d'ombrage, telles qu'issues de [l'article 101 de la loi « Climat et Résilience² »](#) et de [l'article 40 de la loi « APER³ »](#)**. En effet, ces obligations découlaient de dispositions partagées entre le code de l'urbanisme ([article L.111-19-1](#)) et le code de la construction et de l'habitation ([article L.171-4](#)), auxquelles s'ajoutaient des dispositions non codifiées définies par les lois « Climat et Résilience » et « APER », qu'il convenait de mieux articuler.

Ainsi, il résultait de ces dispositions normatives :

- des **difficultés de coordination** entre le code de la construction et de l'habitation, le code de l'urbanisme et le dispositif introduit par la loi « APER » ;
- un **chevauchement de leurs différents champs d'application**, dans la mesure où ces derniers n'étaient pas totalement identiques ;
- des **divergences entre les terminologies** employées pour désigner un seul et même objet (ex : l'obligation était faite aux « aires de stationnement » dans le code de la construction et de l'habitation, quand le code de l'urbanisme et la loi « APER » visaient les « parcs de stationnement ») ;
- des **divergences s'agissant de la personne assujettie** (ex : le code de l'urbanisme mettait l'obligation à la charge du propriétaire du parc tandis que l'article 40 de la loi « APER » disposait que le gestionnaire du parc en est redevable).

Cette configuration risquait de nuire à la lisibilité et à l'intelligibilité des normes concernées, tout en obérant la capacité des assujettis à les mettre en œuvre. Or, la bonne application des dispositions issues de l'article 101 de la loi « Climat et Résilience » et de l'article 40 de la loi « APER » s'avère indispensable au respect des objectifs fixés par l'Union européenne aux Etats membres en matière de production d'énergies renouvelables, et récemment réhaussés par la [directive \(UE\) 2023/2413 \(« RED III »\) du Parlement européen et du Conseil du 18 octobre 2023](#) modifiant la directive (UE) 2018/2001 (« RED II »), le règlement (UE) 2018/1999 et la directive 98/70/CE. L'article 3 de cette directive prévoit que les Etats « doivent veiller à ce que la part d'énergie produite à partir de sources renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie de l'Union en 2030 soit d'au moins 42,5 % ».

² Loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience, promulguée le 22 août 2021

³ Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Le renforcement des ambitions européennes en matière de transition énergétique a donc justifié de rectifier, par voie législative, la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement, l'enjeu étant d'éviter que la solarisation de ces derniers ne soit ralentie ou empêchée par d'éventuelles difficultés opérationnelles d'application.

Cette nouvelle mesure améliore l'articulation des dispositifs régissant les parcs de stationnement en provenance de législations différentes. Elle en clarifie et harmonise les modalités d'application. De plus, plusieurs modifications ont été apportées à l'obligation définie par [l'article 40 de la loi APER](#), en ce qui concerne le calcul de la superficie des parcs de stationnement assujettie et la possibilité de report de l'obligation pour les parcs d'une superficie supérieure à 10 000 m².

EN BREF

L'intervention de la loi « DDADUE » vient favoriser :

- L'**application des obligations** par les assujettis et leur **contrôle** par les autorités compétentes ;
- La **sécurité juridique** des porteurs de projet ;
- Le **développement des énergies renouvelables** dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de renforcer l'indépendance énergétique de la France et de l'Union européenne dans un contexte géopolitique incertain ;
- L'installation d'ombrières photovoltaïques sur des espaces déjà anthropisés dans une logique de **sobriété foncière** et de **limitation de l'artificialisation des sols**.



[Crédit](#) Libre de droit

Le tableau ci-dessous liste les modifications opérées par la loi.

Synoptique des modifications opérées par la loi DDADUE

DISPOSITIONS MODIFIEES	AVANT	APRES	EXPLICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>ARTICLE L. 171-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION</p>	<p>I - [...] Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. [...]</p> <p>II - [...] Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1^o du présent II, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement. [...]</p> <p>III - Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières-érigées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. [...]</p>	<p>I - [...] Les parcs de stationnement non couverts, de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au même II doivent également, lorsqu'ils sont prévus par le projet, intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. [...]</p> <p>II - [...] Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1^o du présent II, ainsi qu'aux parcs de stationnement non couverts mentionnés au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces parcs. [...]</p> <p>III - Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. [...]</p>	<p>Insertion, à l'article 171-4 du CCH, de dispositions miroir de celles figurant à l'article 111-19-1 du CU, afin d'en reprendre le même niveau d'exigence et d'améliorer l'articulation des mesures visant à favoriser la gestion des eaux pluviales</p> <p>Généralisation de l'expression « parcs de stationnement » pour harmoniser les terminologies employées dans les différentes dispositions et suppression de l'application des obligations à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement</p> <p>Suppression de la possibilité de report de l'obligation d'installation des dispositifs en toiture de bâtiments sur les parcs de stationnement associés auxdits bâtiments, compte-tenu des difficultés opérationnelles (articulation des deux types d'obligation, en toiture et sur les parcs) découlant de l'application cumulative des obligations issues du CCH et de celles issues du CU</p>
<p>ARTICLE 101 DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE</p>	<p>V – Le III s'applique aux demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} juillet 2023. La conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement ou son renouvellement sont soumis aux obligations prévues au premier alinéa de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme. [...]</p>	<p>V – [...] Le III s'applique aux demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} juillet 2023. [...]</p>	<p>Suppression de l'application des obligations en raison de la conclusion ou du renouvellement du contrat ou du bail d'un parc de stationnement existant, ce facteur déclencheur étant sans lien réel avec l'enjeu de solarisation d'un parc de stationnement. En outre, les obligations posées par l'article 40 de la loi APER imposeront aux parcs de stationnement d'être équipés d'ombrières, à court terme.</p>

<p>ARTICLE L. 610-1 DU CODE DE L'URBANISME</p>	<p>En cas d'infraction aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations mentionnées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des plans locaux d'urbanisme.</p> <p>Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :</p> <p>1° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-10, L. 111-15, L. 111-23, L. 115-3 et L. 131-1 à L. 131-7 ainsi que par les règlements pris pour leur application ; [...]</p>	<p>En cas d'infraction aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations mentionnées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des plans locaux d'urbanisme.</p> <p>Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :</p> <p>1° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-10, L. 111-15, L. 111-19-1, L. 111-23, L. 115-3 et L. 131-1 à L. 131-7 ainsi que par les règlements pris pour leur application ; [...]</p>	<p>Pénalisation du défaut de respect des obligations définies à l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme</p>
<p>ARTICLE L. 111-19-1 DU CODE DE L'URBANISME</p>	<p>[...] Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations.</p>	<p>[...] Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations.</p> <p>Les sanctions prononcées en raison de la méconnaissance des obligations prévues au présent article ne sont pas cumulables avec les sanctions prononcées au titre de la méconnaissance des obligations prévues à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, lorsqu'elles ont été prononcées à l'occasion des mêmes faits. Si les autorités ou les juridictions compétentes prononcent des sanctions différentes, seule la sanction la plus sévère peut être mise à exécution.</p>	<p>Harmonisation du régime de sanction pour défaut d'application des dispositifs obligatoires exigés aux articles L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et 40 de la loi APER, afin d'empêcher la mise à exécution de plusieurs sanctions</p>
<p>ARTICLE 40 DE LA LOI APER</p>	<p>I - [...] Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables [...].</p> <p>Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés. [...]</p>	<p>I - [...] Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le propriétaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables [...].</p> <p>Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les propriétaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés.⁴</p>	<p>Désignation du propriétaire comme personne responsable de l'application des obligations, ce dernier étant bien plus aisément identifiable que ne l'est un gestionnaire.</p> <p>(NOTA : Les obligations sont toutefois maintenues à la charge du délégataire ou du titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire assurant la gestion d'un parc de stationnement, lorsque ce dernier est situé sur le domaine public.)</p>

⁴ La substitution du terme « propriétaire » au terme de « gestionnaire » a également été conduite au 5° du II, au 2° du III et au V de l'article 40 de la loi APER, ainsi qu'à l'article 43 de cette même loi.

Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public ou en application d'une autorisation d'occupation du domaine public, les dispositions du présent article relatives au propriétaire s'appliquent au concessionnaire, au délégataire ou au titulaire de l'autorisation.

Les surfaces correspondant aux voies et cheminements de circulation empruntés spécifiquement par des véhicules lourds affectés au transport de marchandises dont le poids total autorisé en charge est supérieur à 7,5 tonnes sont déduites de la superficie des parcs de stationnement extérieurs servant au calcul de la superficie qui doit être équipée d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée au premier alinéa du présent I. [...]

Exclusion des voies de circulation affectées au transport de marchandises dont le poids total autorisé en charge est supérieur à 7,5 tonnes du calcul de la superficie assujettie à l'obligation définie par l'article 40 de la loi APER, permettant ainsi d'assouplir la réglementation pesant sur les propriétaires de parcs de stationnement supérieurs à 1 500 m².⁵

III - [...] Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1^{er} juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le ~~1^{er} juillet 2028~~, ledit I entre en vigueur le 1^{er} juillet 2028 ; [...]

III - [...] Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1^{er} juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le ~~1^{er} juillet 2026~~, ledit I entre en vigueur le 1^{er} juillet 2028 ; [...]

Ajout d'une date d'entrée en vigueur des obligations pour les parcs dont la conclusion ou le renouvellement du contrat s'effectue entre le 1^{er} juillet 2026 et le 1^{er} juillet 2028, information ne figurant pas dans la version initiale de l'article de loi

III - [...] Un délai supplémentaire peut toutefois être accordé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque [...] le ~~gestionnaire~~ justifie d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le ~~31 décembre 2024~~ et d'un bon de commande conclu avant le ~~31 décembre 2025~~ portant sur des panneaux photovoltaïques dont les performances techniques et environnementales ainsi qu'en termes de résilience d'approvisionnement sont précisées par décret et prévoyant leur installation avant le 1^{er} janvier 2028 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés. [...]

III - [...] Un délai supplémentaire peut toutefois être accordé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque [...] le **propriétaire** justifie d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le **31 décembre 2025** et d'un bon de commande conclu avant le **30 juin 2026** portant sur des panneaux photovoltaïques dont les performances techniques et environnementales ainsi qu'en termes de résilience d'approvisionnement sont précisées par décret et prévoyant leur installation avant le 1^{er} janvier 2028 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés. [...]

Extension du délai d'application supplémentaire accordé au gestionnaire de parcs de stationnement supérieurs à 10 000 m² justifiant de l'installation de panneaux photovoltaïques « résilients », pour pallier la publication tardive du décret n° 2024-1104 du 3 décembre 2024 relatif aux caractéristiques des panneaux solaires photovoltaïques permettant un report de l'échéance de l'obligation

⁵ En effet, contrairement aux parcs de stationnement uniquement assujettis à l'obligation découlant de l'article L.111-19-1 du CU (parcs dont la superficie est comprise entre 500 m² et 1 500m²), le recours à un dispositif d'ombrage mixte, soit à l'installation concomitante d'un dispositif végétalisé et d'ombrières EnR, ne permet pas de remplir les obligations imposées par l'article 40 de la loi APER. Ainsi, pour atténuer cette différence de situation et faciliter l'opérationnalité du dispositif réglementaire issu de la loi APER, le législateur a entendu exclure les voies de circulation affectées au transport de marchandises dont le poids total autorisé en charge est supérieur à 7,5 tonnes du calcul de la superficie assujettie aux obligations issue de la loi APER.

Jurisprudence

Le Conseil Constitutionnel déclare l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme conforme à la Constitution.

Saisi le 13 mars 2025 par le Conseil d'État d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à l'article [L. 442-11 du code de l'urbanisme](#), le Conseil Constitutionnel a examiné la disposition permettant à l'autorité administrative compétente de modifier, sous certaines conditions, tout ou partie du règlement et du cahier des charges d'un lotissement, pour assurer leur mise en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

A cette occasion, le Conseil Constitutionnel a relevé que le législateur visait, à travers cette mesure, un objectif d'intérêt général, en facilitant l'adaptation des règles propres aux lotissements afin de favoriser la densification urbaine et dans la perspective de permettre aux colotis de bénéficier de l'intégralité des droits à construire résultant de la réglementation d'urbanisme applicable. La disposition contestée n'a, en outre, pas pour objet

ou effet de permettre la modification de clauses contractuelles propres aux seuls colotis et étrangères aux règles d'urbanisme.

Le Conseil Constitutionnel souligne également que la procédure visée est encadrée par une enquête publique préalable, assurant l'information et la participation des intéressés, ainsi que par une délibération du conseil municipal. Il rappelle également que la régularité et le bienfondé de cette procédure sont susceptibles d'être contrôlés par le juge administratif.

Compte tenu de ces différents éléments, le Conseil constitutionnel a jugé que cette mesure ne portait pas aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée et qu'elle ne méconnaissait pas le droit au maintien des conventions légalement conclues entre colotis. ([Décision n° 2025-1142 QPC du 13 juin 2025](#))

Régularisation d'un vice tenant à l'irrégularité des conclusions d'un commissaire enquêteur – désignation d'un nouveau commissaire enquêteur

Aux fins de la régularisation d'un vice affectant un document d'urbanisme et tenant à une irrégularité entachant les seules conclusions motivées du commissaire enquêteur, il appartient à l'autorité compétente de saisir le tribunal administratif pour désigner le commissaire enquêteur chargé de rendre à nouveau des conclusions motivées, sans qu'il soit nécessaire de diligenter une nouvelle enquête publique. ([CE, 30 avril 2025, n° 490965](#))

Droit d'obtenir un permis de construire quand bien même le projet est non conforme aux

règles cristallisées à la date du certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme ne saurait avoir pour effet de priver la personne auquel il a été délivré du droit d'obtenir un permis de construire lorsque le projet méconnaît les règles cristallisées à la date du certificat mais est conforme à celles applicables à la date de la décision. ([CE, 6 juin 2025, n° 491748](#))

Constat de caducité d'une autorisation d'urbanisme

La décision constatant la caducité d'une autorisation d'urbanisme doit être motivée et précédée d'une procédure contradictoire préalable obligatoire. ([CE, avis, 1er juillet 2025, n° 502802](#))

Obligation pour le juge de se prononcer sur l'ensemble des moyens en cas d'annulation d'un permis de construire

Le juge qui annule un permis de construire puis écarte l'ensemble des autres moyens comme inopérants ne méconnaît pas son obligation de se prononcer sur l'ensemble des moyens prévue par [l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme](#). Il n'y a pas lieu pour le juge de cassation de censurer les motifs par lesquels le tribunal a écarté comme inopérants ces autres moyens. ([CE, 10 juillet 2025, n° 497619](#))

Intérêt à agir contre un permis de construire en tant qu'il vaut autorisation d'exploitation commerciale

Il résulte des dispositions du I de [l'article L. 752-17 du code de commerce](#) et de [l'article L. 600-1-4 du code de l'urbanisme](#) que tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise d'un projet, est susceptible d'être affectée par celui-ci, a intérêt à former un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) contre l'avis favorable donné à ce projet par la commission départementale puis, en cas d'avis favorable à nouveau donné par la commission nationale, un recours contentieux contre le permis de construire, en tant qu'il vaut autorisation d'exploitation commerciale. Un tel professionnel a également intérêt à former un recours contentieux contre un permis modificatif, en tant que ce permis vaut autorisation d'exploitation commerciale, quelle que soit la portée des modifications apportées à cette autorisation d'exploitation commerciale. ([CE, 16 juillet, n° 475637](#))

Notion d'extension d'une construction au sens du PPRi

Lorsque le règlement d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) ne précise pas, comme il lui est loisible de le faire, si la notion d'extension d'une construction existante, lorsqu'il s'y réfère, comporte une limitation quant aux dimensions d'une telle extension, celle-ci doit, en principe, s'entendre d'un agrandissement de la construction

existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. ([CE, 18 juillet 2025, n° 492241](#)).

Constructions irrégulières : la mise en demeure assortie d'une astreinte est soumise au délai de prescription de 6 ans

Il résulte des articles [L. 480-1](#) et [L. 481-1 du code de l'urbanisme](#) que, dans le but de renforcer le respect des règles d'utilisation des sols et des autorisations d'urbanisme, le législateur a entendu, que, lorsqu'a été dressé un procès-verbal constatant que des travaux soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ou dispensés, à titre dérogatoire, d'une telle formalité ont été entrepris ou exécutés irrégulièrement, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme puisse, dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale et indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, mettre en demeure l'intéressé, après avoir recueilli ses observations, selon la nature de l'irrégularité constatée et les moyens permettant d'y remédier, soit de solliciter l'autorisation ou la déclaration nécessaire, soit de mettre la construction, l'aménagement, l'installation ou les travaux en cause en conformité avec les dispositions dont la méconnaissance a été constatée, y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires. Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte, prononcée dès l'origine ou à tout moment après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, s'il n'y a pas été satisfait, en ce cas après que l'intéressé a de nouveau été invité à présenter ses observations.

1) En subordonnant l'exercice des pouvoirs dont les articles [L. 481-1 et suivants du code de l'urbanisme](#) investissent l'autorité administrative compétente au constat préalable d'une infraction pénale par un procès-verbal dressé en application de l'article [L. 480-1](#) du même code, le législateur, dont il résulte des travaux préparatoires qu'il a entendu doter cette autorité de moyens propres d'action en présence d'infractions commises en matière d'urbanisme, sans préjudice de l'engagement de poursuites pénales à l'encontre de leurs auteurs,

doit être regardé comme ayant exclu que ces pouvoirs puissent être mis en œuvre pour remédier à une méconnaissance des règles relatives à l'utilisation des sols ou des prescriptions d'une autorisation d'urbanisme au-delà du délai de prescription de l'action publique. Conformément à [l'article 8 du code de procédure pénale](#) (CPP), s'agissant de faits susceptibles de revêtir la qualification de délits, et sous réserve de l'intervention d'actes interruptifs de la prescription, ce délai est de six années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise, c'est-à-dire, en règle générale, de l'achèvement des travaux.

2) a) Dans le cas où des travaux ont été successivement réalisés de façon irrégulière, seuls les travaux à l'égard desquels l'action publique n'est pas prescrite peuvent ainsi donner lieu à la mise en demeure prévue par l'article [L. 481-1 du code de l'urbanisme](#).

b) Pour apprécier si ces travaux peuvent faire l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration préalable visant à leur régularisation, qui doit alors porter sur l'ensemble de la construction, l'autorité administrative compétente doit notamment tenir compte de l'application des dispositions de [l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme](#), qui prévoient que, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme, sous réserve, notamment, que cette construction n'ait pas été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis.

c) Si les travaux ne peuvent être ainsi régularisés, les opérations nécessaires à la mise en conformité, y compris, le cas échéant, les démolitions qu'elle impose, ne peuvent porter que sur ces travaux. (CE, [avis, 24 juillet, n° 503768](#))

Consommation des espaces et objectif ZAN - validation de la conformité du fascicule n°1 du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Il résulte des termes mêmes du 5° du III de [l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) que le législateur a entendu définir la consommation

d'espaces naturels, agricoles et forestiers comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés. Il suit de là, et notamment du critère d'effectivité prévu par le législateur, que seule la transformation concrète de l'occupation du sol, telle qu'elle est constatée dans les zones concernées, peut être regardée comme une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens du [III de l'article 194 de la loi du 22 août 2021](#). Dès lors, un document officiel et public destiné à éclairer les acteurs directement concernés par ces dispositions peut indiquer qu'un espace naturel, agricole et forestier doit être considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux de construction et d'aménagement, et non à compter de la seule délivrance d'une autorisation d'urbanisme, sans méconnaître ni le sens ni la portée de la loi. (CE, [24 juillet 2025, n° 492005](#))

Consommation des espaces et objectif ZAN - validation de la légalité de la circulaire du 31 janvier 2024 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires relative à la mise en œuvre de la réforme vers le " zéro artificialisation nette des sols "

Dans cette affaire, il était demandé au Conseil d'Etat d'annuler la [circulaire du 31 janvier 2024](#) aux motifs, en premier lieu, que cette circulaire avait été prise en vue de la mise en œuvre d'une règle (article [R. 4251-8-1 du code général des collectivités territoriales](#)) qui serait contraire à une norme juridique supérieure (article [L. 4251-1 du CGCT](#) et principe de non-régression). Le Conseil d'Etat décide que la circonstance que la nouvelle rédaction de l'article contesté ne prévoit plus la fixation obligatoire, dans le fascicule du SRADDET, d'une cible chiffrée d'artificialisation des sols à l'échelle infrarégionale ne remet en cause ni l'objectif de réduction de l'artificialisation, ni le principe de sa déclinaison territoriale fixés par l'article [L. 4251-1 du CGCT](#) et ne caractérise pas, par elle-même, une régression de la protection de l'environnement.

En second lieu, était mise en cause l'appréciation du rapport de compatibilité entre un document de rang inférieur et un document de rang supérieur. Sur ce point, le Conseil d'Etat précise que

« lorsqu'un document d'urbanisme dépasse de 20 % l'objectif chiffré de maîtrise de l'artificialisation des sols fixé par un document de rang supérieur, un tel dépassement ne doit pas nécessairement être regardé par les services déconcentrés de l'État comme méconnaissant le rapport de compatibilité prévu par les textes ». Il précise également que « la marge d'interprétation dans l'appréciation de la compatibilité d'un document de rang inférieur avec

un document de rang supérieur ne saurait être regardée comme ayant pour effet de remettre en cause les objectifs globaux de réduction de l'artificialisation des sols tels qu'ils figurent dans la loi, ni, dès lors notamment que le caractère admissible d'une telle marge devra faire l'objet d'une appréciation au cas par cas ». ([CE 24 juillet 2025, n° 493126](#))

Rubrique loi littoral/loi montagne

Cette rubrique présente des décisions juridictionnelles qui n'ont pas la même valeur que celles du Conseil d'Etat, mais qui permettent néanmoins d'apporter un éclairage sur l'appréciation d'éléments d'espèce

Application du principe de continuité aux annexes

Par un arrêt du 11 juillet 2025, la cour administrative d'appel de Bordeaux s'est prononcée sur l'application du principe de continuité, prévu par l'article [L. 121-8 du code de l'urbanisme](#), aux annexes des constructions.

S'inspirant de la jurisprudence applicable à la loi montagne ([Conseil d'État, 12 juin 2023, n° 466725](#)), la cour admet que des annexes de taille limitée, implantées à faible distance d'une construction principale et proportionnées à celle-ci, ne constituent pas une extension de l'urbanisation.

Toutefois, elle a annulé le règlement du PLU de Biganos (Gironde) qui autorisait des annexes jusqu'à 50 m² en zone d'urbanisation diffuse, jugeant ce critère insuffisant pour garantir leur caractère limité au regard de la construction principale. ([CAA de Bordeaux, 11 juillet 2025, 23BX02951](#))

Un SCoT littoral annulé en l'absence de détermination de la « capacité d'accueil »

Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes a annulé dans son intégralité le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération du Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA). Le motif invoqué est le non-respect des articles [L. 121-3](#) et [L.](#)

[121-21 du code de l'urbanisme](#). En vertu de cette dernière disposition, le SCoT doit « déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser », c'est-à-dire, selon la cour, « le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités ». Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux communes soumises à la loi littoral.

La cour estime que l'agglomération n'a pas présenté, dans le dossier soumis à l'enquête publique, la manière dont elle a déterminé la capacité d'accueil du territoire des communes littorales, et qu'elle n'a pas davantage, après cette enquête, que ce soit dans le rapport de présentation, dans le document d'orientations et d'objectifs ou dans tout autre élément du dossier du SCoT, présenté d'analyse justifiant les grandes orientations de développement du territoire au regard de cette capacité d'accueil. ». ([CAA de Nantes, 18 mars 2025, 22NT04125](#))

C'est la première fois qu'un SCoT est annulé pour un motif tenant à la notion de « capacité d'accueil ». A noter que l'arrêt de la CAA de Nantes du 18 mars 2025 n'est pas définitif.

Pour plus d'information sur la notion de capacité d'accueil, consulter [l'étude du GIP littoral aquitain de juin 2023](#)

Rubrique évaluation environnementale/participation du public

Cette rubrique présente des décisions juridictionnelles qui n'ont pas la même valeur que celles du Conseil d'Etat, mais qui permettent néanmoins d'apporter un éclairage sur l'appréciation d'éléments d'espace

Annulation du PLUi de Metz Métropole - [Jugement du tribunal administratif de Strasbourg du 24 juillet 2025, n°2404936 et 2405457](#)

Par un jugement du 24 juillet 2025, le tribunal administratif de Strasbourg a annulé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Metz Métropole. Le tribunal a notamment jugé que le PLUi de Metz Métropole méconnaissait le principe dit « d'équilibre », prévu à [l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme](#), qui consiste à concilier plusieurs objectifs d'urbanisme, dont l'équilibre des populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le développement économique, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection de l'environnement.

Il a ainsi retenu plusieurs illégalités affectant le dossier du PLUi, parmi lesquelles :

- une insuffisance de l'évaluation des enjeux environnementaux et de la protection des milieux naturels ;

- une insuffisance dans la méthodologie retenue par Metz Métropole pour déterminer les futures zones à urbaniser en raison notamment d'une mauvaise évaluation de la consommation foncière, qui ne répond pas à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols ;

- ces lacunes du dossier sur des sujets importants ont nui à la bonne information du public et l'ont empêché d'appréhender les enjeux du PLUi.

Parmi les motifs d'annulation, le tribunal souligne que « l'évaluation environnementale est entachée d'insuffisances substantielles dans la déclinaison de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser). »

Un appel contre le jugement du 24 juillet 2025 est possible devant la cour administrative d'appel de Nancy dans un délai de deux mois. En conséquence, le jugement n'est pas définitif.

Formation "Evaluation environnementale des documents d'urbanisme" le 1er décembre 2025

La prochaine formation sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme aura lieu le **1^{er} décembre en distanciel** sous le pilotage du CVRH d'Aix-en-Provence. Cette action de formation s'adresse en priorité aux agents en charge de la planification et de l'accompagnement des collectivités en matière d'urbanisme au sein des DDT et des DEAL. Vous pouvez vous y inscrire sur Renoirh en saisissant le n° d'identifiant CMVD – 04950.

Cette formation a pour but d'apporter les ressources utiles aux services déconcentrés qui

seront en contact direct avec les collectivités pour les accompagner pleinement dans l'élaboration ou l'évolution de leur document d'urbanisme sur le sujet de l'évaluation environnementale. A cet effet, elle présentera le cadre juridique de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ses enjeux, son articulation avec l'évaluation environnementale des projets, les conséquences associées en cas d'absence d'évaluation environnementale ou lorsqu'elle n'est pas suffisamment approfondie. Elle présentera aussi les spécificités de la procédure d'examen au cas par cas conduit par la personne publique responsable.

Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *Urba-Info* :
up4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr