



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

URBA-INFO

La lettre de la législation sur
l'urbanisme



Edito

La nouvelle édition d'Urba-Info revient sur une actualité réglementaire particulièrement dense. Elle est marquée par la publication de la loi « Huwart » ([loi n° 2025-1129](#) du 26 novembre de simplification de l'urbanisme et du logement), complétée par trois décrets relatifs à l'évaluation environnementale et la mise en œuvre de la « clause-filet », à la désinscription des sites inscrits et à la police de la publicité.

Cette newsletter est également l'occasion d'annoncer la création de deux nouveaux groupes Jamespot, consacrés respectivement à la Montagne et aux Constructions illégales, afin de renforcer le partage d'expertise sur ces thématiques.

Enfin, les dossiers approfondissent des sujets structurants pour les pratiques d'urbanisme : l'impact du règlement (UE) 2024/1309 sur les infrastructures gigabit (GIA) en matière d'application du droit des sols, la politique des sites inscrits, ainsi que les astreintes administratives en urbanisme à la lumière de la loi « Huwart ».

n° 68 – NOVEMBRE - DÉCEMBRE 2025

Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

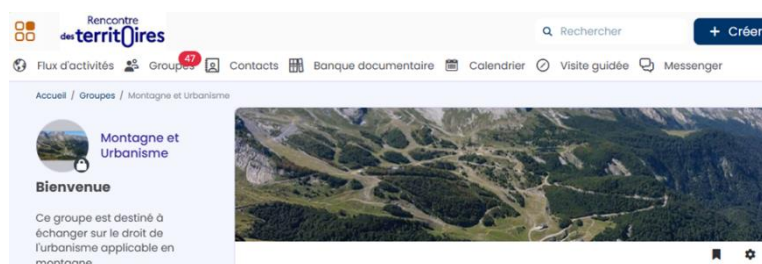
Actualité

Création du groupe Jamespot « Montagne et Urbanisme »

Afin de faciliter les échanges et de capitaliser les réponses aux diverses questions, la DHUP vient de créer sur la [plateforme « Rencontre des territoires »](#) un groupe intitulé « Montagne et Urbanisme ». Celui-ci a vocation à faciliter les échanges entre les référents « loi montagne » au sein des DDT(M) et des DREAL/DEAL. L'invitation des membres actuels du réseau montagne pour intégrer ce groupe a été effectuée le 8 décembre. Vous pouvez y poser toutes vos questions sur l'application de la loi montagne et échanger sur les pratiques de votre territoire.

Ce groupe dispose d'ores et déjà d'une banque documentaire, à enrichir, permettant à chacun d'accéder rapidement à l'ensemble des ressources indispensables relatives à la loi montagne. Vous y retrouvez notamment l'instruction sur l'urbanisme de montagne d'octobre 2018. Si vous êtes en DDT(M) ou en DREAL/DEAL et concerné par le sujet montagne et urbanisme, n'hésitez pas à exprimer votre souhait de rejoindre le groupe ou à proposer à des collègues intéressés en nous contactant à cette adresse :

montagne-et-urbanisme@developpement-durable.gouv.fr.



Sommaire

Edito	1
Actualité.....	1
Groupe Jamespot Montagne.....	1
Groupe Jamespot Constructions illégales.....	2
Décret abrogation de sites inscrits	2
Décret relatif aux projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme soumis à évaluation environnementale	3
Décret échanges électroniques et procédures en matière de publicités, enseignes et préenseignes.....	5
Logements érigés sur des terrains viabilisés – QE 2566 ROLLAND.....	5
Dents creuses à propos du ZAN – QE 2642 HERZOG.....	6
Dossier.....	7
Loi Huwart.....	7
Les astreintes administratives en urbanisme – Loi Huwart.....	10
Politique des sites inscrits.....	14
Demandes d'autorisation d'urbanisme au titre du Règlement sur les infrastructures gigabit (GIA).....	16
Jurisprudence.....	17

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

Création du groupe Jamespot « Constructions illégales »

Afin de faciliter les échanges et de capitaliser les réponses aux diverses questions, la DHUP vient de créer sur la [plateforme « Rencontre des territoires »](#) un groupe intitulé « Constructions illégales ». Celui-ci a vocation à faciliter les échanges entre les agents concernés par ce sujet au sein des DDT(M) et des DREAL/DEAL. Une invitation pour intégrer ce groupe a été effectuée auprès d'agents déjà identifiés le 8 décembre. Vous pouvez y poser toutes vos questions sur le sujet « Constructions illégales » et échanger sur les pratiques de votre territoire.

Ce groupe dispose d'ores et déjà d'une banque documentaire appelée à être enrichie, permettant à chacun d'accéder rapidement à l'ensemble des ressources indispensables relatives au traitement des constructions illégales. Vous y retrouvez notamment le guide d'application des dispositions pénales du code de l'urbanisme du Ministère de l'écologie de janvier 2023. Si vous êtes en DDT(M) ou en DREAL/DEAL et concerné par ce sujet n'hésitez pas à exprimer votre souhait de rejoindre le groupe ou à proposer à des collègues intéressés en nous contactant à cette adresse :

up4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr.

Décret n° 2025-1272 du 22 décembre 2025 portant abrogation de sites inscrits au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, considérés comme irréversiblement dégradés ou couverts par une autre protection de niveau au moins équivalent, en application de l'article L. 341-1-2 du même code

Le décret met fin à l'inscription de 304 sites au titre de l'[article L. 341-1 du code de l'environnement](#), lorsque cette mesure est justifiée soit par leur état de dégradation irréversible, soit par leur couverture par une autre mesure de protection, de niveau au moins équivalent, en application du 2° de l'[article L. 341-1-2 du code de l'environnement](#).

- Le décret désinscrit 6 sites (ou secteurs de sites) uniformément dégradés et non restaurables qui ont perdu les caractéristiques ayant justifié leur inscription. En conséquence l'objectif de protection qui a prévalu lors de leur inscription ne peut plus être atteint.
- Il désinscrit 298 sites couverts par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent. En effet, conformément aux dispositions du 2° de l'[article L. 341-1-2 du code](#)

[de l'environnement](#), les sites couverts par un site classé (article [L. 341-2 du code de l'environnement](#)), un cœur de parc national (article [L. 332-1 du code de l'environnement](#)), une réserve naturelle nationale (article [L. 332-1 du code de l'environnement](#)), un monument historique classé ou inscrit (articles [L. 621-1 et suivants](#) et [L. 621-25 et suivants du code du patrimoine](#)), un périmètre délimité des abords de monument historique (article [L. 621-30 et suivants du code du patrimoine](#)) ou un site patrimonial remarquable (articles [L. 631-1 et suivants du code du patrimoine](#)) bénéficient d'une protection de niveau au moins équivalent à l'inscription au titre des sites. Mettre fin à leur inscription à ce titre ne porte pas atteinte à l'objectif de protection patrimoniale qui a prévalu lors de leur inscription.

La démarche qui a permis d'établir ce décret, et la politique des sites inscrits plus largement, sont présentés page 14 du présent document.

Décret n° 2025-1402 du 29 décembre 2025 relatif aux projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme soumis à évaluation environnementale

Le [décret du 9 décembre](#) procède à l'exécution de la [décision n° 465921, 467653 du 4 octobre 2023](#) par laquelle le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, a annulé [l'article 8 du décret du 25 mars 2022](#) en tant qu'il ne prévoit pas d'exception aux dispositions de l'article [R.* 424-1](#) du code de l'urbanisme (règle du silence vaut acceptation) dans l'hypothèse où une déclaration préalable a fait l'objet d'une évaluation environnementale à la suite de la mise en œuvre de la " clause-filet " prévue au I de l'article [R. 122-2-1 du code de l'environnement](#).

En effet, afin de respecter les objectifs posés par la [directive du 13 décembre 2011](#), le [décret du 25 mars 2022](#) a institué une « clause-filet » au I de l'article [R. 122-2-1 du code de l'environnement](#) afin que les projets susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement puissent être soumis à une évaluation environnementale alors même que leurs caractéristiques les situent en-deçà des seuils fixés par la nomenclature. [L'article 8](#) de ce décret adapte en conséquence les modalités d'instruction des autorisations d'urbanisme et déclarations préalables en cas de mise en œuvre de la " clause-filet ".

Pour mémoire, la clause-filet permet à l'autorité compétente premièrement saisie de la demande de soumettre à examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale les projets qui, bien que situés en-deçà des seuils fixés par la

[nomenclature annexée](#) à l'article [R. 122-2 du code de l'environnement](#), sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article [R. 122-3-1](#) du même code.

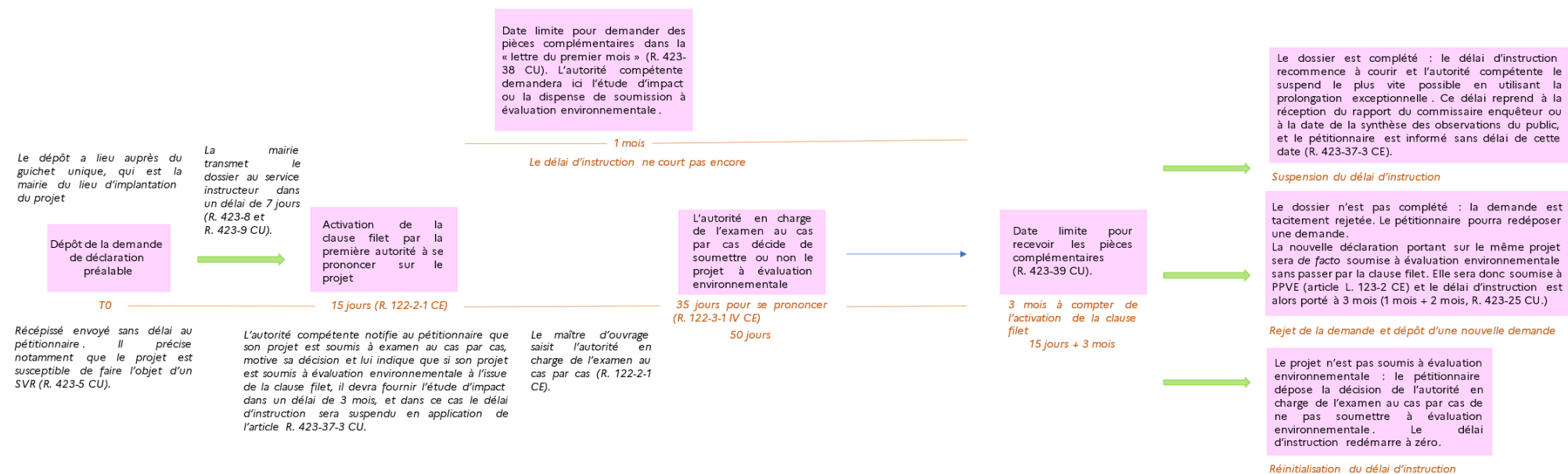
Les exceptions au principe du silence valent acceptation résultant de l'article [R.* 424-1](#) du code de l'urbanisme sont limitativement prévues, notamment aux termes du d) de l'article [R.* 424-2](#) du code de l'urbanisme, lorsqu'une participation du public est obligatoire.

Le décret procède à l'articulation entre le code de l'urbanisme et le code de l'environnement en prévoyant que le silence gardé par l'autorité compétente en matière d'urbanisme à l'issue du délai d'instruction vaut décision de rejet de la demande d'autorisation ou de la déclaration, lorsqu'une évaluation environnementale est nécessaire (enquête publique, participation du public par voie électronique). Afin d'assurer une meilleure accessibilité et intelligibilité de la règle, il est ainsi proposé de créer un article spécifique après l'article [R.* 424-2](#) du code de l'urbanisme.

Le texte s'applique aux nouvelles demandes et déclarations déposées à compter du lendemain de sa publication au Journal officiel de la République française, soit à compter du 30 décembre 2025.

La frise ci-dessous permet d'illustrer le processus d'instruction tenant compte du principe du "silence vaut rejet" en cas de silence gardé par l'administration sur une déclaration préalable portant sur un projet soumis à évaluation environnementale.

Instruction d'une déclaration préalable soumise à examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale après activation de la clause filet



Décret n° 2025-1354 du 26 décembre 2025 portant diverses mesures relatives aux échanges électroniques et simplifiant les procédures en matière de publicités, enseignes et préenseignes

Depuis le 1er janvier 2024, date d'entrée en vigueur de [l'article 17 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#), la police environnementale de la publicité est exercée systématiquement par les maires, ou par les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale auxquelles leur commune appartient. Cette police comprend notamment l'enregistrement des déclarations préalables à l'installation, la modification ou le remplacement de publicités, enseignes et préenseignes, ainsi que l'instruction des demandes d'autorisation préalable à l'installation de ces dispositifs.

Afin de faciliter le travail des services instructeurs des collectivités, le [décret du 26 décembre 2025](#) homogénéise les dispositions du code de l'environnement avec celles du code de l'urbanisme en matière de modalités d'échanges

entre les usagers et l'administration, notamment par voie électronique. Le rapprochement avec les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables du code de l'urbanisme concerne ainsi la délivrance des récépissés, la complétude du dossier, les différents délais, dates de notifications et leur appréciation, ainsi que les modalités d'échanges par voie électroniques. Toujours afin de faciliter l'instruction des demandes, le décret ajoute et modifie certaines pièces jointes aux demandes d'autorisation préalable en matière d'enseigne. Enfin, il corrige et précise certaines dispositions du code, sans impact juridique, afin d'en améliorer l'intelligibilité.

Les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2026.

Réponse à la [Question écrite n° 2566](#) de M. Vincent ROLLAND, député (Savoie - Droite Républicaine), sur la législation des logements érigés sur des terrains viabilisés

La [loi 2024-1039 du 19 novembre 2024](#) visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a créé une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024, à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) de délimiter dans le règlement du PLU des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage exclusif au titre de résidence principale. Cette obligation est encadrée par l'article [L.151-14-1](#) du code de l'urbanisme. Elle ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants :

- Le taux de résidences secondaires est supérieur à 20% du nombre total d'immeubles d'habitation ;

- La commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à [l'article 232 du code général des impôts](#) (zone tendue).

Ce dispositif ne s'applique qu'aux constructions nouvelles à destination d'habitation qui devront être à usage exclusif de résidence principale, c'est-à-dire occupées au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (en application de la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#)). Les logements concernés par ce secteur ne peuvent pas être loués en tant que meublé de tourisme (en dehors de la location temporaire des résidences principales, encadrée au premier alinéa du IV de [l'article L.324-1-1 du code du tourisme](#)). Afin d'instituer cette obligation au sein du règlement du PLU, une modification simplifiée du

document, telle que prévue aux articles [L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme](#), sera suffisante. Il convient de souligner que l'autorité compétente devra exposer dans le rapport de présentation du PLU les motifs qui le conduisent à instituer ce dispositif ainsi que la justification du choix des secteurs concernés au sein du règlement. D'autre part, l'article [L.151-15 du code de l'urbanisme](#) précise que le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à

urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces deux dispositifs permettent donc aux élus locaux de mieux encadrer les résidences secondaires et le développement de mobiliers de tourisme dans des collectivités très touristiques faisant face à une pénurie de logement.

Réponse à la [Question écrite n° 2642](#) de Mme Christine HERZOG, sénatrice (Moselle - UC-R), sur les dents creuses à propos du zéro artificialisation nette

La [loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience », fixe l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050, avec un objectif intermédiaire de diminution de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021. La [loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023](#) l'a complétée, entre autres en garantissant une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'un hectare par commune couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Au sein de l'enveloppe urbaine, des « espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants » (article [R.562-11-6 du code de l'environnement](#)), peuvent être qualifiés de « dents creuses ». Ces terrains peuvent ainsi généralement être considérés comme déjà urbanisés et leur densification ne constituera pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En l'espèce, elle n'obèrera pas les

objectifs de réduction de la consommation d'espaces de la collectivité concernée, y compris l'hectare de garantie communale prévu par la loi. Si la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, ce document analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (article [L. 151-4 du code de l'urbanisme](#)). Il n'y a pas d'obligation à ce qu'un schéma de cohérence territoriale identifie des dents creuses pour qu'un espace résiduel au sein de l'enveloppe urbaine soit considéré comme tel. Au-delà des questions de comptabilisation dans les bilans de consommation d'espaces, la densification des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine est un des leviers pour la sobriété foncière et la revitalisation des cœurs de villes et de bourgs. L'opportunité de cette densification doit faire l'objet de considération au cas par cas. Il s'agit de transformer l'existant, en recyclant les friches et les locaux vacants, et en s'appuyant sur le potentiel foncier des périphéries. Corollairement, la préservation de la biodiversité et la création d'espaces de nature en ville sont encouragées.

Dossiers d'actualité

Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement : les apports en urbanisme

En vue de faciliter et d'accélérer les opérations de construction, notamment de logements, et d'aménagement, la [loi n° 2025-1129](#) du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement met de nouveaux outils à disposition des porteurs de projet comme des collectivités territoriales. Elle vient alléger de nombreuses procédures, allant de la maîtrise foncière à l'instruction ou au contentieux des autorisations, en passant par les documents d'urbanisme.

- Voici les principales avancées du texte en matière d'urbanisme, telles que présentées dans la synthèse de la loi disponible sur le site internet du ministère ([\[Synthèse\] Ce que change la loi du 26 novembre 2025 de simplification de l'urbanisme et du logement](#)).

Simplifier l'évolution des documents d'urbanisme

A la faveur de l'engagement croissant des collectivités dans la démarche de planification, qui relève de leur compétence décentralisée, on compte désormais en France plus de 27 000 communes couvertes par un PLU, un PLUi ou une carte communale et 382 schémas de cohérence territoriale (SCoT) opposables. Pour faciliter l'évolution de ces documents dans le temps et limiter les coûts et délais afférents, la loi apporte plusieurs souplesses procédurales :

- Une réduction des cas dans lesquels la procédure de révision s'impose, en faveur d'un recours plus large à la procédure de modification. Modification et modification simplifiée sont désormais réunies en une procédure unique ;
- La généralisation de la possibilité de recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE) plutôt qu'à l'enquête publique, le choix de la modalité retenue étant laissé à l'autorité compétente pour élaborer le document d'urbanisme ;
- La suppression de la caducité automatique des SCoT à défaut d'évaluation, et l'allongement de la périodicité de cette évaluation (de 6 à 10 ans) ;
- La possibilité d'adopter un document unique valant à la fois SCoT et PLUi, uniquement dans les cas où l'autorité compétente pour élaborer les deux documents est un même établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Pour être pleinement applicable, cette faculté sera précisée et encadrée par un texte réglementaire à venir ;
- En Outre-mer, l'approbation du schéma d'aménagement régional pourra désormais être réalisée par le préfet, plutôt que par décret en Conseil d'État.

Faciliter la conduite des opérations d'aménagement et de construction, en modernisant les procédures liées aux autorisations

Afin de réduire les délais d'autorisation des projets et de faciliter les démarches, le texte apporte plusieurs simplifications relatives aux procédures et étapes préalables à l'autorisation du projet :

- La pérennisation et la généralisation du permis d'aménager multisites. Déjà mise en œuvre dans certaines zones à enjeux, cette procédure permet d'autoriser en une seule fois des opérations complémentaires localisées sur des sites proches ;
- La sécurisation de la délivrance de permis modificatifs en prévoyant une cristallisation des règles d'urbanisme applicables pendant une durée de 3 ans à compter de la délivrance du permis initial ;
- La généralisation de la faculté donnée au PLU d'instaurer une densité minimale sur le territoire, en vue d'inciter à des formes urbaines plus compactes ;
- Des facilités au profit des grands projets nucléaires, comme la simplification procédurale de la qualification de projet d'intérêt général et la possibilité pour le préfet d'autoriser des aménagements temporaires pour une durée n'excédant pas vingt ans.

Accélérer la résolution des recours contre les autorisations et mieux sécuriser les documents d'urbanisme face au risque contentieux

En vue d'accélérer non seulement l'octroi des autorisations, mais également l'obtention des autorisations définitives, souvent attendue pour débiter les travaux, la loi introduit plusieurs évolutions relatives au contentieux des autorisations et des documents d'urbanisme.

- La réduction à 1 mois du délai de recours gracieux et hiérarchique contre les autorisations d'urbanisme, et la suppression de la prorogation du délai de recours contentieux entraînée par ces recours ;
- L'introduction d'une présomption d'urgence en cas de recours contre un refus d'autorisation. Seuls les recours engagés après la publication de la loi sont concernés par ces nouvelles dispositions.
- Une limitation de la capacité à ajouter, en cours de procédure, de nouveaux motifs de refus dans le cadre des contentieux contre un permis (ceux-ci doivent être présentés dans un délai de 2 mois à compter du recours) ;
- Une restriction des cas d'annulation d'un document d'urbanisme lorsque celui-ci est remis en cause par le biais d'un contentieux contre une autorisation individuelle.

Renforcer la police de l'urbanisme

La multiplication des installations et constructions il légales, notamment en zones naturelles, agricoles et forestières, appelle à un renforcement des outils de police de l'urbanisme à la disposition des collectivités territoriales et de l'Etat. La loi prévoit plusieurs évolutions importantes pour mieux faire respecter la loi et les documents d'urbanisme :

- Un renforcement de l'arsenal des sanctions, notamment par l'introduction d'une nouvelle amende administrative d'un montant maximal de 30 000 euros et l'augmentation des plafonds pour les astreintes (1 000 euros par jour et 100 000 euros maximum au total, contre 500 et 25 000 euros auparavant) ;

- Une possibilité pour l'État de se substituer à la collectivité compétente pour exercer la police de l'urbanisme, en cas d'absence de réponse de celle-ci après qu'elle a été invitée à l'exercer. Dans ce cas, les sommes seront recouvrées au bénéfice de l'État ;
- Une extension de la possibilité de procéder à la démolition des constructions illégales, à l'initiative de la collectivité compétente, en dehors des zones urbaines.

Faciliter la production de logements par transformation de l'existant (notamment transformation des zones commerciales, d'activité ou pavillonnaires)

Pour atteindre les objectifs de production de logement, notamment social, et de sobriété foncière, porteurs de projets et collectivités voient se multiplier les interventions en tissu urbain déjà constitué. Des opérations d'ampleur, comme la transformation des zones commerciales, d'activité économique ou d'habitat pavillonnaire dont le modèle actuel ne correspond plus toujours aux besoins et qui sont parfois fragilisées, doivent être facilitées : la loi apporte plusieurs souplesses procédurales au bénéfice de ces projets.

- L'autorisation du recours à la participation du public par voie électronique plutôt qu'à l'enquête publique pour les projets de logement en zone tendue ;
 - L'extension du champ des dérogations au PLU possibles, en dehors des seules zones denses, et au bénéfice des projets de surélévation et de logement étudiant ;
 - L'introduction d'une capacité de dérogation au PLU afin de permettre aux zones d'activité économique en reconversion d'accueillir plus facilement des logements ;
 - L'extension du champ des dérogations aux règles prévoyant la création de places de stationnement, notamment pour encourager les mobilités alternatives à la voiture dans les quartiers de gare et pour faciliter les interventions sur le bâti existant ;
 - La sécurisation des travaux de transformation du bâti existant en cas d'évolution des règles applicables depuis la construction ;
 - L'introduction d'un schéma cadre pour l'aménagement du quartier de La Défense, pour mettre en œuvre un meilleur pilotage partenarial de la transformation de cette zone aujourd'hui marquée par la vacance des bureaux ;
 - La création d'un dispositif d'« opération de transformation urbaine », avec par ailleurs une possibilité de faire évoluer plus simplement les documents de lotissement anciens afin l'accompagner la mutation d'un quartier ; la simplification de l'évolution des documents des anciens lotissements-jardins ;
 - La simplification de la mise en œuvre des obligations d'ombrage sur les parkings de plus de 1 500 m², avec l'introduction d'une « mixité » possible, pour combiner ombrières photovoltaïques et couverture arborée/végétalisée, et ainsi mieux répondre aux objectifs, notamment au sein des zones commerciales. Pour être pleinement applicable, cette faculté sera précisée et encadrée par un texte réglementaire à venir.
- Vous trouverez également sur la [page internet](#) du site ministériel l'[Annexe d'une instruction aux préfets concernant la loi « Huwart »](#).

Les astreintes administratives en urbanisme

Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

La multiplication des constructions illégales, parfois désignée sous le terme de « cabanisation » est un phénomène complexe qui revêt des contours extrêmement variés, de l'habitat léger de loisirs à l'extension illégale de constructions existantes, en passant par des problématiques d'habitat précaire. Il prend de l'ampleur et s'accompagne de nombreuses conséquences : outre le non-respect de la réglementation en matière d'urbanisme qui remet en cause les règles et la planification décidées par la collectivité et l'État, il peut entraîner une mise en danger des occupants en les exposant à des risques naturels ou sanitaires, une pollution des sites, une dégradation des paysages, une absence de perception des taxes par la collectivité, des conflits de voisinage...

Différents outils existent pour traiter ce phénomène. Ils ont été exposés dans différentes réponses ministérielles, ou de la DHUP, mais aussi dans des guides très détaillés réalisés par les services locaux de l'État.

Parmi ces outils, la loi n° [2019-1461](#) du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, a donné un moyen nouveau aux collectivités en complétant utilement le dispositif pénal et permettant une action rapide du maire pour traiter les infractions en matière d'urbanisme, dont les constructions illégales. **Les articles [L.481-1](#) à [L.481-3](#) du code de l'urbanisme prévoient ainsi un mécanisme de mise en demeure de régulariser sous astreinte financière les infractions au code de l'urbanisme** : une fois le procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme dressé, l'autorité compétente a la faculté de mettre en demeure, sous astreinte financière, l'auteur de cette infraction de procéder aux travaux nécessaires à la mise en

conformité de sa construction ou de déposer une demande d'autorisation visant à les régulariser a posteriori.

Ce dispositif administratif est très intéressant pour les communes/EPCI car à la différence des actions civiles et/ou pénales il ne nécessite pas une décision préalable d'un juge. La régularisation peut être demandée directement par la commune/EPCI et c'est alors le contrevenant qui aura la charge de saisir le juge administratif s'il le souhaite pour contester les actes pris par la commune/EPCI. La logique est donc inversée.

La [loi n°2024-322 du 9 avril 2024](#) visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a introduit un nouvel outil à l'article [L. 481-1](#) du code de l'urbanisme : **la possibilité pour l'autorité compétente, après saisine du juge, de procéder à la réalisation d'office de travaux** visant à la régularisation des constructions illégales en zone urbaine, lorsqu'elles présentent un risque pour la santé ou la salubrité et que la mise en demeure est restée sans effet. Lorsque la régularisation n'est pas envisageable, la démolition peut être réalisée.

La [loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025](#) de simplification du droit de l'urbanisme et du logement dite « Huwart » a fortement renforcé ces outils. En particulier, elle a renforcé le montant des astreintes et introduit une nouvelle amende administrative. Elle a étendu le champ des travaux ou démolition d'office, notamment au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières. Enfin, elle permet au préfet d'agir en substitution de l'autorité compétente en matière de police de l'urbanisme lorsque celle-ci ne s'en saisit pas.

Le tableau ci-dessous résume ces évolutions avec une présentation avant/après et les commentaires généraux éventuels.

Avant	Après	Commentaires
<p>Mise en demeure de régulariser les constructions illégales (peut impliquer la démolition) une fois le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme dressé, par l'autorité compétente (maire ou EPCI habituellement)</p> <ul style="list-style-type: none">• Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant de 500 euros maximum par jour de retard, avec plafond à 25.000 euros, dont le produit revient à la collectivité concernée	<p>Mise en demeure de régulariser les constructions illégales (peut impliquer la démolition) une fois le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme dressé, par l'autorité compétente (maire ou EPCI habituellement)</p> <ul style="list-style-type: none">• Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant de 1 000 euros maximum par jour de retard, avec plafond à 100 000 euros, dont le produit revient à la collectivité concernée ;• Complété par la mise en place d'une amende administrative de 30 000 euros maximum en cas de non-respect de la mise en demeure par l'intéressé	Astreinte et amende administrative sont cumulables
Si la mise en demeure reste sans effet, possibilité d'obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser	Inchangé	
Dans les zones urbaines , possibilité pour l'autorité compétente, après saisine du juge, de démolir les installations	Extension de cette possibilité de démolition aux installations qui se situent hors zones urbaines , même sans risque pour la sécurité ou la santé	Dispositif initial issu de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat

Avant	Après	Commentaires
présentant un risque pour la sécurité ou la santé si la régularisation est impossible		dégradé et des grandes opérations d'aménagement).
Pas d'amende administrative possible en cas de construction illégale	Création d'une amende administrative de 30 000 euros maximum en cas de construction illégale	Cumulable avec l'astreinte et distincte de l'amende pour non-respect de la mise en demeure (voir plus haut)
Suppression du caractère suspensif du recours à l'encontre d'un titre exécutoire pris en application d'une mesure de consignation	Extension de cette suppression du caractère suspensif du recours à l'encontre d'un titre exécutoire visant à recouvrer l'astreinte ou l'amende	<p>Le titre exécutoire ou « titre de recettes » est un acte pris par l'autorité créancière et lui permettant de mettre en œuvre différentes mesures de recouvrement de type saisie et ce sans recours au juge. Compte tenu de cette caractéristique particulièrement coercitive, le 1°) de l'article 1617-5 du CGCT prévoit qu'un recours en annulation devant le juge administratif suspend l'exécution du titre, par dérogation aux règles habituelles du contentieux administratif selon lesquelles un recours en annulation n'empêche pas d'exécuter l'acte.</p> <p>Avec le système mise en place en 2019 et complété par la loi Huwart, si l'intéressé souhaite suspendre l'exécution du titre de recettes et donc les poursuites, il devra alors régulariser un recours en référé-suspension qui ne pourra prospérer que s'il y a urgence à suspendre le titre et un moyen sérieux</p>

Avant	Après	Commentaires
		<p>susceptible d'aboutir à son annulation (article L521-1 du CJA).</p> <p>C'est une différence essentielle avec les recours contre les titres exécutoires « classiques » (pris pour une autre raison que l'application des dispositions des articles L.481-1 du CU) où l'intéressé peut suspendre temporairement les poursuites par un recours en annulation même en l'absence d'urgence ou de doutes sur la légalité du titre.</p>
Impossibilité pour le préfet de se substituer à l'autorité compétente dans l'exercice de la police de l'urbanisme	Possibilité pour le préfet de se substituer au maire ou à l'EPCI pour décider d'une mise en demeure, d'une astreinte, d'une consignation ou d'amendes. Le préfet ne pourra intervenir qu'après avoir mis en demeure l'autorité compétente d'agir et à défaut de réponse de celle-ci.	La loi prévoit logiquement que les sommes sont recouvrées au bénéfice de l'Etat lorsque le préfet agit en substitution d'une collectivité en carence.

La politique des sites inscrits

L'actualité réglementaire est l'occasion de rappeler quelques éléments qui régissent la politique des sites inscrits.

La politique des sites inscrits

Instaurée en 1906, confortée par la loi du 2 mai 1930, puis codifiée dans le code de l'environnement, [la politique des sites](#) protège des monuments naturels et des paysages remarquables par deux niveaux de protection : l'inscription ou le classement.

Le classement est une protection pérenne, où toute modification du site est soumise à autorisation spéciale. L'inscription est une protection plus légère qui permet à l'État d'assurer une veille sur son évolution et de sensibiliser les acteurs locaux à la valeur patrimoniale du site, notamment les collectivités territoriales, responsables de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces procédures interviennent après une instruction locale qui comprend une enquête publique, la consultation des collectivités locales

et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les décisions d'inscription sont prises par arrêté du ministre chargé des sites après consultation de la CDNPS. Il existe actuellement environ 4 000 sites inscrits sur l'ensemble du territoire national.

En site inscrit, les travaux sont soumis à un régime déclaratif quatre mois avant les travaux. Les demandes des intéressés font l'objet d'un avis simple de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Seules les demandes de démolition sont soumises à un avis conforme de l'ABF.

En comparaison, en site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale de travaux, du préfet ou du ministre chargé des sites, selon la nature des travaux.

Le décret dit de « désinscription »

Fondement juridique

[L'article 168 de la loi n° 2016-1087](#) du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, codifié à l'article [L. 341-1-2 du code de l'environnement](#), a introduit un dispositif demandant d'effectuer avant le 1er janvier 2026, un tri parmi les sites inscrits existants en les répartissant en trois groupes qui feront l'objet :

1° Soit d'une mesure de classement en application de l'article [L. 341-2 du code de l'environnement](#) ou d'une mesure de protection au titre du code du patrimoine lorsque leurs caractéristiques justifient ces mesures ;

2° Soit d'un décret mettant fin à leur inscription, pris après mise à la disposition du public, selon les modalités prévues aux II à IV de l'article [L.](#)

[123-19-1 du code de l'environnement](#), et après consultation de la commission supérieure des sites, perspectives et paysages (CSSPP) et de la CDNPS, lorsque cette mesure est justifiée par leur état de dégradation irréversible ou par leur couverture par une autre mesure de protection, de niveau au moins équivalent, prévue au code de l'environnement ou au code du patrimoine ;

3° Soit d'un maintien sur la liste mentionnée au premier alinéa de l'article [L. 341-1 du code de l'environnement](#), par arrêté du ministre chargé des sites et, en Corse, par délibération de l'Assemblée de Corse après avis du représentant de l'Etat.

Conduite de la démarche de « désinscription »

[Un premier décret](#) mettant fin à l'inscription de sites inscrits avait été publié au Journal officiel de la République française du 10 mai 2022. Sur un total de 4 800 sites inscrits initialement, il avait désinscrit 533 sites, dont 503 sites couverts par une protection patrimoniale de niveau au moins équivalent, et 30 sites considérés comme en état de dégradation irréversible et ne pouvant pas être restaurés.

Le [décret n° 2025-1272](#) du 22 décembre 2025, présenté page 2 du présent *Urba Info*, porte sur une seconde liste, complémentaire, de sites inscrits à désinscrire remplissant les conditions fixées par le 2° du I. de l'article [L. 341-1-2 du code de l'environnement](#) et n'ayant pas été inclus dans le premier décret de désinscription.

La préparation de ce décret s'est appuyée sur un travail de recensement, effectué conjointement

Le législateur avait fixé au gouvernement un délai de 10 ans pour la mise en œuvre complète de ce dispositif, soit jusqu'au 1er janvier 2026.

Cette opération de tri parmi les sites inscrits existants a été menée au travers de deux décrets (décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 et décret n° 2025-1272 du 22 décembre 2025). Cette opération permet de redonner toute sa valeur à la politique des sites inscrits. En abrogeant les sites et secteurs ne présentant plus de qualité patrimoniale et ceux protégés au titre d'une autre législation garantissant un niveau de protection au moins équivalent, la désinscription permet de concentrer les efforts de gestion sur les sites les plus essentiels.

par les inspecteurs des sites (DREAL) et les architectes des bâtiments de France dans chaque département, qui a permis d'établir une liste de sites dont la désinscription pouvait être envisagée. Ces listes ont été soumises pour avis aux CDNPS.

Cette phase de recensement au niveau local a été suivie d'une phase d'instruction centrale, comprenant un examen par la DHUP de ces propositions locales et une présentation à la commission supérieure des sites, perspectives et paysages.

In fine, ce sont 310 sites qui ont été identifiés comme répondant aux conditions d'abrogation fixées par la loi et qui figurent dans le décret [n° 2025-1272](#) du 22 décembre 2025.

Application du délai de 20 jours ouvrables pour la détermination de la complétude des demandes d'autorisation d'urbanisme au titre du Règlement sur les infrastructures gigabit (GIA)

Le [Règlement \(UE\) 2024/1309](#) sur les **infrastructures gigabit (GIA)** s'inscrit dans la continuité de la [directive 2014/61/UE](#) relative à la réduction des coûts de déploiement des réseaux à très haut débit, transposée en droit français par [l'ordonnance du 28 avril 2016](#). Ce règlement vise à accélérer le déploiement des réseaux en renforçant la coordination des infrastructures, en rationalisant les procédures administratives et en garantissant une meilleure transparence par l'usage d'outils numériques communs.

Dans cette logique de simplification, [l'article 7 du GIA](#) harmonise les modalités de la procédure d'octroi des autorisations et droits de passage nécessaires aux installations de réseaux gigabit. Sont notamment concernés **les équipements et installations de radiotéléphonie mobile, tels que les antennes**. Cet article introduit des délais fermes pour les différentes phases d'instruction des demandes d'autorisation portant sur ces installations. Aux termes du **deuxième paragraphe de l'article 7.5**, « *les autorités compétentes déterminent, dans un délai de vingt jours ouvrables à compter de sa réception, si la demande d'autorisation ou de droits de passage est complète* ».

Cette exigence, applicable depuis le 12 novembre 2025, introduit une incohérence avec le droit français, puisque l'article [R. 423-38 du](#)

[code de l'urbanisme](#) prévoit un délai d'un mois pour examiner la complétude de toute demande d'autorisation d'urbanisme. En pratique, les vingt jours ouvrables imposés par le règlement correspondent, compte tenu des modes de computation des jours ouvrés (5 jours par semaine), à environ vingt-huit jours calendaires. L'écart réel entre le délai du règlement et celui prévu en droit interne se limite donc à un à trois jours.

Si le délai prévu par le GIA diffère très légèrement du délai prévu par le droit français, **ceux-ci n'apparaissent pour autant pas incompatibles** dans la pratique. Introduire en droit français une dérogation particulière pour les demandes relatives au déploiement des réseaux très haut débit complexifierait d'avantage un régime des autorisations d'urbanisme déjà dense et souvent critiqué pour son manque de lisibilité.

Il convient dès lors d'être particulièrement vigilant afin de garantir que, pour les demandes portant sur des infrastructures relatives au développement du réseau à très haute capacité, la lettre du premier mois (celle sollicitant les pièces manquantes) soit produite et transmise **dans un délai maximal de vingt jours ouvrables, soit vingt-huit jours calendaires**.

Jurisprudence

Le service instructeur n'a pas obligation de vérifier la validité de l'attestation du demandeur suivant laquelle il remplit les conditions définies à l'article [R. 423-1](#) du code de l'urbanisme pour déposer l'autorisation et la circonstance que le terrain d'assiette du projet de construction appartienne au domaine privé d'une personne publique n'a pas d'incidence.

Il résulte des articles [R. 423-1](#) et [R. 431-5](#) du code de l'urbanisme que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article [R. 423-1](#). Il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article [R. 423-5](#) du code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande.

Toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une telle demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article [R. 423-1](#) du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif.

La circonstance que le terrain d'assiette du projet de construction appartienne au domaine privé d'une personne publique est sans incidence sur les pièces à produire par le pétitionnaire pour attester de sa qualité pour présenter la demande de permis ([CE, 28 octobre 2025, n°497933](#)).

Précisions sur les conditions de réalisation de travaux sur une construction existante, lorsque le permis de construire n'est plus valide ou que la construction qu'il autorise est achevée, et sur la péremption des permis de construire.

Lorsqu'un permis de construire est en cours de validité et que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, il peut être modifié par la délivrance d'un permis de construire modificatif pour permettre des travaux qui ne doivent pas apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Lorsqu'un permis de construire n'est plus valide ou que la construction qu'il autorise est achevée, les travaux entrepris sur cette construction, qui ne peuvent plus faire l'objet d'un permis de construire modificatif, peuvent relever du régime des travaux réalisés sur constructions existantes, prévu par les articles [L. 421-1](#) et [R*421-13](#) du code de l'urbanisme, à condition que la construction, qu'elle soit ou non achevée, soit suffisamment avancée, qu'elle ait été édifiée conformément à l'autorisation d'urbanisme requise et que les travaux en cause ne soient pas d'une importance telle qu'ils aboutissent à sa reconstruction. Par ailleurs des travaux de faible importance empêchent la péremption du permis de construire sauf si ces travaux ont pour seul objet de faire obstacle à la caducité du permis de construire. ([CE, 13 novembre 2025, n°497105](#)).

Un sursis à statuer à une demande d'autorisation de construire n'a pas obligation, lorsqu'un PLU est en cours d'élaboration, d'expliquer en quoi les futures règles sont susceptibles de s'appliquer à la parcelle considérée.

Un certificat d'urbanisme délivré sur le fondement de l'article [L. 410-1](#) du code de l'urbanisme a pour effet de garantir à son

titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de sa délivrance, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Figure parmi ces règles la possibilité de se voir opposer un sursis à statuer qui précisera celle des conditions prévues par l'article [L. 424-1](#) du code de l'urbanisme qui est susceptible de justifier le sursis. En revanche, lorsqu'elle oppose un tel sursis en raison de l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, l'autorité compétente n'est pas tenue de préciser en quoi, en l'espèce, les règles du futur plan sont susceptibles de s'appliquer à la parcelle considérée ([CE, 14 novembre 2025, n°493524](#)).

Une modification du projet quelques jours avant la fin du délai d'instruction n'empêche pas l'intervention d'un permis tacite si le service instructeur n'a pas informé le pétitionnaire de la prorogation des délais d'instruction de la demande.

Un pétitionnaire avait présenté une demande de permis de construire pour deux immeubles à usage d'habitation puis modifié sa demande s'agissant du parking et des accès à l'immeuble, trois jours avant l'expiration du délai d'instruction, cette modification ayant été envoyée le vendredi et le délai expirant le lundi suivant à minuit.

En l'absence de toute information, par quelque moyen que ce soit, du service instructeur au pétitionnaire sur la prorogation des délais d'instruction de la demande, un permis de construire tacite autorisant le projet tel qu'ainsi modifié est né le lendemain du jour où le délai d'instruction était expiré. L'arrêté, pris ultérieurement, portant refus de délivrer ce permis doit, dès lors, s'analyser comme un retrait de ce permis de construire tacite ([CE, 14 novembre 2025, n°496754](#)).

Commentaire :

En décembre 2023, le Conseil d'État a admis la possibilité pour un pétitionnaire d'apporter des modifications, qui n'en changent pas la nature, à sa demande d'autorisation d'urbanisme et a jugé que par principe, cette modification est sans incidence sur la date de naissance d'un permis tacite. Cependant, en fonction de son objet, de son importance ou de la date à laquelle la modification est présentée, celle-ci peut ou non constituer une nouvelle demande, nécessitant éventuellement de nouveaux actes d'instruction, comme des consultations par exemple. Dans cette hypothèse elle informe le demandeur avant la naissance d'une décision tacite que sa demande de modification doit être regardée comme une nouvelle demande se substituant à sa demande initiale, et indique la nouvelle date à laquelle pourra naître une décision tacite

Précisons que cette possibilité de modifier la demande en cours d'instruction s'avère particulièrement utile pour permettre au demandeur de prendre en compte les avis des services consultés.

Après que la CAA de Marseille a de nouveau rejeté l'appel formé par la commune de Gorbio, cette dernière s'est de nouveau pourvue en cassation. Le Conseil d'État a donc statué définitivement sur cette affaire.

Dans le cas d'espèce, même si les modifications ont été envoyées par le pétitionnaire trois jours avant la fin du délai d'instruction (le vendredi pour une fin du délai d'instruction le lundi à minuit), le Conseil d'État maintient sa position en indiquant que le service instructeur aurait dû informer par tout moyen le pétitionnaire (c'est-à-dire par la voie traditionnelle ou par voie dématérialisée), que sa modification constitue une demande nouvelle et nécessite un nouveau délai d'instruction, avant la date à laquelle un permis tacite était acquis. Il est recommandé de motiver a minima cette prorogation du délai en explicitant que la modification du projet, introduite tardivement ne peut pas être examiné dans le délai d'instruction initial.

Dans le cas où le service instructeur n'a pas eu le temps d'informer le pétitionnaire, l'autorité compétente dispose toujours la possibilité de retirer un permis illégal, dans les trois mois, en veillant à effectuer au préalable une procédure contradictoire.

L'atteinte qu'une construction nouvelle est, par la consommation d'eau qu'elle implique, susceptible de porter à la ressource en eau potable d'une commune relève de la salubrité publique au sens des dispositions de l'article [R.111-2](#) du code de l'urbanisme et peut justifier le refus de l'autorisation.

Un projet de construction était envisagé alors qu'une étude attestait du niveau préoccupant d'insuffisance des ressources en eau de la commune en raison de l'assèchement de deux forages et du faible niveau d'un troisième et concluait à l'impossibilité à brève échéance de couvrir l'évolution des besoins en eau potable. De plus une sécheresse avait entraîné des limitations de la consommation d'eau courante par foyer dans l'ensemble de la commune et la mise en place de rotations d'approvisionnement par camion-citerne.

Au vu de ces circonstances, en estimant qu'un tel projet de construction était, compte tenu de ses caractéristiques et de son importance, de nature à porter une atteinte à la ressource en eau de la

commune justifiant qu'un refus lui soit opposé sur le fondement des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente a valablement pu refuser l'autorisation ([CE, 1er décembre 2025, n° 493556](#))

En l'absence de SCOT, PLU, schéma de secteur, carte communale, les prescriptions du plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) relatives aux espaces stratégiques qu'il définit sont opposables dans un rapport de conformité aux autorisations de construire.

Il résulte des dispositions du II de l'article [L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales](#) (CGCT), éclairées par les travaux préparatoires de la [loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011](#) dont elles sont issues, qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), de plan local d'urbanisme (PLU), de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu légalement applicable, il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une déclaration ou une demande d'autorisation prévue au code de l'urbanisme, de s'assurer de la conformité du projet avec les prescriptions du plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) relatives aux espaces stratégiques qu'il définit ([CE, 9 décembre 2025, n°491693](#))

Nous contacter

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