



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

URBA-INFO

La lettre de la législation sur
l'urbanisme



Édito

Vous trouverez dans ce numéro toute l'actualité récente de l'urbanisme réglementaire : le traitement des questions "loi Littoral", la formation sur l'évaluation environnementale, et la 4^e édition des Rencontres Nationales du réseau Planif Territoires. Deux fiches SUP actualisées, trois questions écrites et une récente jurisprudence complètent cette actualité. Notre dossier met en lumière la loi n° 2025-541 relative à la transformation des bureaux en logements. A noter, l'émission Radio DGALN du 12 novembre prochain sera consacrée aux ressources et accompagnements en urbanisme réglementaire.

n° 67 – SEPTEMBRE - OCTOBRE 2025

Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualité

Ressources et accompagnements disponibles en urbanisme réglementaire

Radio DGALN

Nous vous donnons rendez-vous **mercredi 12 novembre à 9h** sur Radio DGALN pour une émission consacrée **aux ressources et accompagnements disponibles dans le domaine de l'urbanisme réglementaire**.

- Pour écouter les émissions de Radio DGALN (réservées aux services de l'État), connectez-vous sur Lifesize - [utilisez de préférence les navigateurs Chrome ou Edge](https://stream.lifesizecloud.com/extension/605139) (lien actif le 15 octobre)
<https://stream.lifesizecloud.com/extension/605139>
- En cas de connexion instable, rejoindre la réunion en audio en composant le : 09 70 73 55 53 puis le code : 605139#
- Posez vos questions en direct dans le chat du salon Lifesize
- Retrouvez les replays des émissions passées sur l'[intranet de la DGALN](#)

[Pour vous inscrire à la liste de diffusion de radio DGALN](#)

Sommaire

Edito 1

Actualité..... 1

Radio DGALN.....1

Groupe « Littoral et Urbanisme » sur la plateforme Rencontre des territoires 2

Actualité SUP2

Formation « Evaluation environnementale des documents d'urbanisme »3

Journée de Planif Territoires.....3

Difficultés d'interprétation des dispositions des articles L. 121-24 et R. 121-5 du code de l'urbanisme – QE 4169 BURGOA 3

Déroptions aux obligations prévues par le PLU en matière de stationnement : cumul possible – QE 1906 BOURGI..... 4

Déroptions aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale – QE 1505 HERZOG ..5

Dossier..... 6

Transformation des bureaux vacants en logements : nouveautés introduites par la loi n° 2025-541 du 16 juin 20256

Jurisprudence 9

Rubrique Loi littoral.....10

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

Traitement des questions « loi littoral » dans le groupe « Littoral et Urbanisme » sur la plateforme Rencontre des territoires

Notre collègue Rémi Val, chargé d'études « loi littoral et loi montagne » au bureau UP4, nous quittera à la fin de l'année pour rejoindre l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France. Nous le remercions chaleureusement pour tout le travail de qualité accompli durant sa présence parmi nous. La vacance de son poste jusqu'à une date indéterminée oblige le bureau UP4 à repenser la façon dont il pourra répondre le plus efficacement possible à vos nombreuses questions.

Ainsi, le bureau UP4 invite dorénavant les agents des services des DDT(M) et DEAL/DREAL à poser l'ensemble de leurs questions relatives à l'application de la « loi littoral » sur le groupe "Littoral et Urbanisme" qui a été créé en mars 2025 sur la plateforme Jamespot "Rencontre des territoires". Comme indiqué dans le [numéro 65 de l'URBA-INFO de janvier-avril 2025](#), ce groupe a été créé afin de faciliter les échanges entre les référents « loi littoral » au sein des DDT(M) et des DREAL/DEAL et de capitaliser les réponses aux diverses questions, dans l'objectif qu'elles puissent servir à l'ensemble des collègues concernés.

La boîte de messagerie littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr sera exclusivement réservée au

traitement des dossiers (dérogations loi littoral, dossiers « France simplification » ...).

S'agissant du fonctionnement du groupe "Littoral et Urbanisme", les référents qui posent leurs questions sont invités, dans la mesure du possible, à partager leur pré-analyse et à poster tout document utile en pièces jointes. Le réseau des référents « loi littoral » est invité à répondre en première intention aux questions posées. Si celles-ci nécessitent une expertise spécifique de l'administration centrale, elles seront traitées par le bureau UP4 et la réponse sera postée en ligne. Il est recommandé d'utiliser, avant de poser une question, la recherche par mots-clés pour retrouver des réponses sur le même sujet ou équivalent, permettant ainsi une meilleure capitalisation des connaissances par tous. Une banque documentaire est accessible ; elle sera rangée par thématiques, permettant à chacun d'accéder rapidement à l'ensemble des ressources utiles relatives à la loi littoral.

Le pôle littoral du bureau UP4 vous remercie par avance de votre coopération pour la mise en place de cette nouvelle façon de faire.

Si vous êtes en DDT(M) ou en DREAL/DEAL et concerné par les sujets littoral et urbanisme, n'hésitez pas à exprimer votre souhait de rejoindre le groupe en nous contactant à cette adresse : littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Actualités des SUP

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

- **I6** : Servitudes relatives à l'exploitation des mines et carrières ;
- **T1** : Servitudes de protection du domaine public ferroviaire.

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

Formation « Evaluation environnementale des documents d'urbanisme » en janvier 2026

La prochaine session de formation sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme aura lieu en **janvier 2026** (date à venir) **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. Les inscriptions seront ouvertes prochainement.

Cette formation a pour but d'apporter les ressources utiles aux services déconcentrés qui seront en contact direct avec les collectivités pour les accompagner 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 relations avec les missions régionales d'autorité environnementale et 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.

Journée de Planif Territoires

La 4e édition des Rencontres Nationales du réseau Planif Territoires se tiendra le 9 décembre prochain aux Espaces Diderot (XI^e arrondissement de Paris). Cette journée, intitulée « La planification à la croisée des chemins », sera l'occasion de faire une rétrospective des 25 ans d'une planification stratégique née avec la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU), puis d'envisager l'avenir d'une planification renouvelée. Plusieurs temps d'échange seront également organisés : état des lieux et perspectives du contentieux des documents

d'urbanisme, enjeux climatiques et bas carbone dans les SCoT et les PLU, et émergence d'un projet de territoire par le récit... Cette journée sera l'occasion de faire débattre des élus, des techniciens, des services de l'Etat, tant d'administration centrale que des services déconcentrés, ainsi que d'autres acteurs de l'aménagement (bureaux d'études, architectes, paysagistes...).

Pour toute inscription, veuillez vous adresser à : planif-territoires@developpement-durable.gouv.fr

Réponse à la [Question écrite n° 4169](#) de M. Laurent BURGOA, sénateur (Gard - Les Républicains), sur les difficultés d'interprétation des dispositions des articles [L. 121-24](#) et [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme

Les espaces remarquables du littoral, mentionnés à l'article [L. 121-23](#) du code de l'urbanisme, correspondent aux espaces terrestres et marins qui présentent un caractère remarquable ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ou aux milieux dont la préservation est

nécessaire pour le maintien des équilibres biologiques. Une liste de ces espaces et milieux est fixée à l'article [R. 121-4](#) du code de l'urbanisme qui inclut notamment les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos. Ces espaces sont, comme leur nom l'indique, les composantes les plus sensibles de

l'espace littoral en raison de leur haute valeur patrimoniale ou environnementale. Ils bénéficient à ce titre d'un régime de protection très strict, en raison de leur richesse patrimoniale ou écologique. [L'article 45](#) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN », a modifié l'article [L. 121-24](#) du code de l'urbanisme afin de rendre limitative la liste des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. Le [décret n° 2019-482 du 21 mai 2019](#) a, par la suite, modifié l'article [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme dans le même sens. Il en résulte que, conformément à la volonté du législateur, seuls des aménagements légers, limitativement énumérés peuvent être autorisés dans ces espaces lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment

économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. La liste des aménagements de l'article [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme étant limitative, elle exclut, par principe, tout aménagement relevant d'une destination ou d'une sous-destination qui n'y serait pas mentionnée. Ainsi, les changements de destination des constructions existantes sont autorisés, sous réserve de ne retenir que les destinations ou sous-destinations prévues par cette liste. La mention visant explicitement à interdire les changements de destination dans la version initiale du projet de décret a, à la suite des consultations réalisées sur le texte, été jugée superflue : seules les destinations prévues par le décret étant autorisées, les autres sont interdites.

Réponse à la [Question écrite n° 1906](#) de M. Hussein BOURGI, sénateur (Hérault - SER), sur les dérogations aux obligations prévues par le PLU en matière de stationnement : cumul possible

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques, le règlement d'un plan local d'urbanisme peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement. Le code de l'urbanisme comporte des possibilités d'assouplissement qui permettent au constructeur, dans certaines conditions, de se voir dispenser de ces obligations ou de les alléger. C'est le cas des dispositifs prévus aux articles [L. 151-33](#) et [L. 152-6-1](#) du code de l'urbanisme. Ces deux articles poursuivent des finalités différentes. L'article [L. 151-33](#) vise à régler la situation d'un pétitionnaire dans l'incapacité technique de satisfaire aux obligations mises à sa charge par le règlement du PLU. L'article [L. 152-6-1](#) vise, quant à lui, à encourager la diversité des mobilités en permettant une réduction des obligations des stationnements de véhicules motorisés en contrepartie de la création d'emplacements pour les vélos. Juridiquement, rien ne s'oppose à cumuler ces deux dispositifs. Il

appartiendra au pétitionnaire d'obtenir, sur le fondement de l'article [L. 152-6-1](#), une réduction de ses obligations en matière de stationnement de véhicules motorisés en contrepartie de la création d'emplacements de stationnement d'au moins six vélos par aire de stationnement. Le mécanisme de l'article [L. 151-33](#) ne pourra jouer en complément que si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de réaliser l'obligation de stationnement qui lui reste à réaliser sur le terrain d'assiette du projet ([CE, 16 octobre 2024, n° 473776](#)). Concernant le champ d'application de l'assouplissement prévu à l'article [L. 151-35](#) du code de l'urbanisme, il doit être entendu strictement et ne s'applique, au regard des dispositions précitées, qu'aux seuls logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Les projets, même subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat, s'ils ne bénéficient pas d'un tel prêt, ne peuvent donc pas prétendre à cet assouplissement.

Réponse à la [Question écrite n° 1505](#) de Mme Christine HERZOG, sénatrice (Mozelle - UC), sur les dérogations aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale

Au titre de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est opposable au plan local d'urbanisme (PLU) dans un rapport de compatibilité. Ce rapport de compatibilité impose que le PLU ne fasse pas obstacle ou ne contrarie pas les orientations et objectifs définis dans le SCoT. Aucune démarche administrative dérogatoire ne permet en effet de se soustraire au lien d'opposabilité qui existe entre le SCoT et le PLU. L'article [L. 131-7](#) du code de l'urbanisme dispose que l'autorité compétente doit procéder à une analyse de la compatibilité du PLU avec l'ensemble des documents de rang supérieur mentionnés aux articles [L. 131-4](#) et [L. 131-5](#) du code de l'urbanisme, dont le SCoT, avec une vigilance particulière lorsque celui-ci a fait l'objet d'une ou plusieurs modifications ayant des incidences sur le territoire couvert par le PLU, et qu'elle délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en compatibilité au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du PLU, soit la précédente délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité du PLU. Lorsque le SCoT est élaboré, révisé ou mis en compatibilité après l'entrée en vigueur du PLU, l'autorité compétente en matière de PLU délibère au plus tard un an après soit l'entrée en vigueur du SCoT faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant mise en compatibilité du SCoT, prise en application de l'article [L. 131-3](#) du code de l'urbanisme. Cette disposition s'impose aux PLU dont l'élaboration ou la révision a été engagée à compter du 1er avril 2021, selon les dispositions transitoires définies à [l'article 7](#) de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Pour les PLU soumis à ce

régime, la mise en compatibilité s'effectue par une procédure de modification simplifiée, conformément aux dispositions des articles [L. 153-45 à L. 153-48](#) du code de l'urbanisme. Pour les PLU soumis au régime antérieur à cette ordonnance, le délai de mise en compatibilité avec le SCoT approuvé après l'approbation d'un PLU, est d'un an si cette mise en compatibilité ne nécessite qu'une modification du PLU et de trois ans si une révision doit être engagée (cf. [1° de l'ancien article L. 131-6 du code de l'urbanisme](#)). Pour être rendus compatibles avec les objectifs du SCoT en matière de réduction de la consommation foncière, certains PLU peuvent être amenés à devoir reclasser des zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A) ou naturelles (N). Lorsqu'une opération d'aménagement est engagée, par exemple dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) créée avant l'entrée en vigueur d'un SCoT qui ne l'inscrit pas dans son document d'orientations et d'objectifs, le PLU peut, afin de respecter le lien d'opposabilité avec le SCoT, mettre en place un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des différentes tranches de l'opération d'aménagement, par la délimitation de zones 1AU permettant une urbanisation immédiate de la zone, compte-tenu de la capacité suffisante des réseaux pour desservir les constructions à implanter, et de zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est différée. Ce phasage qui impliquera la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant la définition des conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser dans le règlement, permet un étalement progressif du rythme de la consommation d'espaces de manière à respecter les objectifs du SCoT.

Dossier d'actualité

La transformation des bureaux vacants en logements : les nouveautés introduites par la [loi n° 2025-541 du 16 juin 2025](#) visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

Le rappel des enjeux liés aux besoins de transformer des bureaux en logements

Constat et chiffres clés

Le parc de bureaux en France s'est démultiplié ces 50 dernières années du fait du développement de l'activité dans le tertiaire. Le Consortium des Bureaux en France (CBF) évalue le parc total de bureaux à 173 millions de m² à l'échelle nationale.

Mais ce qui augmente le plus ces dernières années, ce sont justement les locaux de bureaux vacants, en particulier dans certains territoires comme l'Île-de-France. Cette vacance s'explique pour diverses raisons :

- développement du télétravail, en particulier depuis la crise du Covid ;
- ralentissement de la croissance des emplois de bureaux ;
- réduction de la surface moyenne par personne dans les bureaux (flex office, espaces collaboratifs etc.).

Selon les dernières estimations du consortium des bureaux de France (publiées en décembre 2024), la France comptait **plus de 9 millions de mètres carrés de bureaux immédiatement disponibles** (5,2 millions en Île-de-France et 4 millions en régions), dont 2 millions de mètres carrés présenteraient une vacance durable de plus de 2 ans, dans des immeubles de plus de 1 000 m² (1,2 million en Île-de-France et 0,8 million en régions).

Ces mètres carrés de bureaux vacants représentent donc un **important gisement pour la réalisation de**

logements, et notamment de logements sociaux dans des communes où ils sont insuffisamment nombreux.

Entre 2013 et 2020, les opérations de transformation de bureaux ont permis de créer environ **5 300 logements chaque année**, en moyenne. Ce n'est pas négligeable mais il existe une importante marge de progrès.

Bien sûr, il serait illusoire d'imaginer pouvoir transformer l'ensemble des surfaces vacantes de bureaux en logements, notamment parce que certains bâtiments de bureaux n'ont pas été conçus pour évoluer et restent complexes à faire muter (profondeur importante du bâtiment, très grande hauteur, etc.).

Au-delà de la création de logements dans les territoires tendus, la transformation de bureaux en logements présente plusieurs avantages et répond à plusieurs enjeux :

- Cela contribue à **l'atteinte des objectifs en matière de transition écologique.**
 - o La transformation de bâtiments tertiaires obsolètes en logements permet en effet **d'éviter la consommation de terrains non bâtis**. Elle s'inscrit dans la nécessaire politique de sobriété foncière, de même qu'elle permet d'intervenir dans des espaces où le foncier est rare et cher.

- Au titre de l'atténuation des émissions directes de gaz à effet de serre, ces reconversions peuvent **améliorer le bilan carbone** de la production de logements grâce à la conservation d'une partie importante du gros œuvre, contrairement aux opérations de démolition-reconstruction.
- Elles permettent aussi leur **mise à niveau en matière de réglementation énergétique**.

- Plus largement, ce type d'opérations contribue à **renforcer la mixité urbaine, et favorise ainsi l'émergence d'une « ville des courtes distances »** par le mélange de différentes fonctionnalités dans un même quartier. Elles peuvent être **l'armature de projets urbains de qualité**. Enfin, même si cela suppose un travail de conception conséquent, ces opérations peuvent tirer parti de l'existant pour réaliser des **logements de qualité**, bénéficiant du confort prévu par les réglementations actuelles tout en conservant les spécificités des bureaux : de grandes surfaces vitrées, une hauteur sous plafond hors des standards, une fluidité des espaces, etc.

Les principales avancées de la loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, portée par le député Romain Daubié, propose une palette d'outils et constitue une réelle avancée. Elle contient des mesures destinées à encourager les élus locaux sur la voie de la transformation et de la réversibilité, mais aussi à faciliter la tâche des porteurs de projets. Les six mesures essentielles sont :

- **La possibilité de déroger aux règles de destination du plan local d'urbanisme** : le maire pourra autoriser le changement de destination de bureaux en logements, même si le plan local d'urbanisme (PLU) n'autorise pas actuellement le logement dans le quartier concerné. C'est un levier d'accélération des projets qui était attendu des porteurs de projets. Cette dérogation est accordée à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Elle s'applique aussi aux travaux de surélévation et d'extension de l'immeuble de bureaux. Le maire doit motiver un éventuel refus pour des raisons encadrées par la loi (comme le manque d'accessibilité en transports en commun ou l'impact sur la démographie scolaire). La dérogation peut être le prélude à une modification du PLU dans le sens d'une plus grande mixité du quartier et de renouvellement de la ville sur la ville.
- **L'introduction de nouvelles règles de majorité en copropriété pour faciliter les décisions de transformation** : pour accepter un changement de destination de parties privatives de lots, la loi permet de passer de l'unanimité des copropriétaires prenant part au vote à la majorité

simple (et passage à la majorité simple aussi pour faire évoluer la répartition des charges le cas échéant).

- **L'élargissement des possibilités de mettre en application la servitude de résidence principale obligatoire** pour renforcer l'habitat permanent ; ce sera donc possible pour les logements produits à partir de transformation, et non plus seulement pour des constructions nouvelles. Cette mesure est de nature à encourager les maires dans la voie de la transformation
- **L'accompagnement par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)** : la loi élargit le champ d'intervention de l'ANCT à la transformation de bâtiments, dont les bureaux, en logements. L'agence sera ainsi un aiguillon et allié des collectivités locales sur le chemin de la transformation des bureaux en logements.
- **L'extension du dispositif de la convention de projet urbain partenarial (PUP) aux opérations de reconversion de bureaux en logements** : le PUP permet de faire contribuer les porteurs de projet au financement des équipements publics supplémentaires ou extension d'équipements publics (petite enfance, écoles notamment). Sur ce plan, la loi Daubié est complémentaire des mesures votées en loi de finances pour 2025 (assujettissement de la transformation de bureaux en logements à la taxe d'aménagement, avec un abattement de 50% ; exonération de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France et Provence Alpes Côte d'Azur dès lors qu'une

demande d'autorisation d'urbanisme visant la transformation de bureaux en logements est déposée, et ce pendant une durée de 4 ans).

- La loi Daubié introduit aussi une nouveauté attendue par les porteurs de projet, avec la **création du permis de construire à destinations multiples et à états successifs**. Ce dispositif est inspiré du « permis double état » créé pour les jeux olympiques et paralympiques 2024. Il ne permet pas de transformer le parc actuel de bureaux mais il constitue une façon de rendre réversible les bâtiments et la ville de demain. Il faudra que la collectivité délibère sur la possibilité de délivrer ce nouveau type de permis : le permis accordé autorisera plusieurs destinations et les propriétaires n'auront pas à redéposer de formalité d'urbanisme s'ils veulent changer de destination pendant 20 ans. Ce permis pourra aussi prévoir des états différents (par exemple la création de balcons pour la destination logements) dans un horizon de 20 ans, sans que le porteur de projet n'ait à redéposer de demande de permis de construire pour modifier l'état. Cette mesure nécessite un décret d'application sur lequel le ministère travaille.

La [loi du 16 juin 2025](#) s'inscrit pleinement dans la dynamique d'un **urbanisme circulaire**, visant à "**faire la ville sur la ville**", à valoriser les bâtis existants, et à accélérer la production de logements dans les zones les plus tendues.

Retrouvez la [plaquette de communication](#) sur le site du ministère.

Deux rapports commandités par la ministre chargée du logement Valérie Létard sont également consultables sur le site internet du ministère et proposent d'aller plus loin en matière de transformation de bureaux en logements :

- [Rapport visant à simplifier le cadre réglementaire pour la production d'habitation par le reconditionnement d'immobilier d'entreprise,](#)
- [Rapport sur le modèle économique et le financement de la transformation de bureaux en logements.](#)

Jurisprudence

Le délai pour former le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) à l'encontre de l'avis de l'ABF, en application de l'article [R.424-14](#) du code de l'urbanisme, est interrompu par un recours juridictionnel lorsque le destinataire de la décision n'a pas été informé de l'existence et des modalités du RAPO.

Le délai pour former un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) est interrompu par un recours juridictionnel formé contre la décision soumise à RAPO, lorsque le destinataire de cette décision n'a pas été informé de l'existence du RAPO, du délai imparti pour le présenter et de l'autorité devant laquelle il doit être porté. Le délai imparti pour former le RAPO recommence alors à courir à compter de la notification de la décision juridictionnelle rejetant le recours pour irrecevabilité, faute d'avoir été précédé du RAPO ([CE, 31 juillet 2025, n°499513](#)).

Modalités de régularisation, sur invitation du juge, du vice entachant un PLU du fait d'une absence d'évaluation environnementale

Dans le cadre d'une régularisation à l'invitation du juge sur le fondement de l'article [L. 600-9](#) du code de l'urbanisme d'un vice tiré de l'absence d'évaluation environnementale, une nouvelle délibération du conseil municipal pour arrêter le projet de révision du document d'urbanisme n'est pas requise lorsque, pour tirer les conséquences de l'évaluation environnementale effectuée à des fins de régularisation, les modifications apportées au projet de révision se limitent à apporter des compléments analytiques au rapport de présentation du projet de révision en ce qui concerne la description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ou l'exposé des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet de révision a été retenu, sans apporter de modification aux partis d'aménagement et règles d'urbanisme arrêtés par le projet.

De même, dans le cadre d'une régularisation, une nouvelle consultation des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU n'est pas requise en cas de compléments apportés au rapport de présentation du projet de plan révisé pour tirer les conséquences de l'évaluation environnementale en ce qui concerne la description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ou l'exposé des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet de révision a été retenu ([CE, 30 septembre 2025, n°496625](#)).

Un décret qualifiant un projet de projet d'intérêt national majeur et reconnaissant qu'il répond à une raison impérative d'intérêt public majeur ne doit pas être motivé

Un décret qui, faisant application des dispositions du I de l'article [L. 300-6-2](#) du code de l'urbanisme et du second alinéa de l'article [L. 411-2-1 du code de l'environnement](#), reconnaît à un projet d'intérêt national majeur une raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM), n'a pas pour objet, par lui-même, d'accorder une dérogation, en particulier celle prévue au c du 4° du I de l'article [L. 411-2 du code de l'environnement](#) relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées. Il ne peut être regardé comme une décision administrative individuelle, dérogeant aux règles générales, qui devrait être motivée en application de l'article [L. 211-3 du code des relations entre le public et l'administration](#) (CRPA). ([CE, 30 septembre 2025, n°497567](#))

L'article [R. 811-1-1](#) du code de justice administrative sur le jugement en premier et dernier ressort s'applique aux décisions de sursis à statuer sur une autorisation de construire

Une décision de sursis à statuer doit être regardée comme une décision de refus d'autorisation ou d'opposition à déclaration préalable au sens des

dispositions de l'article [R. 811-1-1 du code de justice administrative](#) (CJA), qui ont pour objectif, dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est importante, de réduire le délai des recours contentieux afin d'accélérer la réalisation d'opérations de construction de logements.

Un tribunal administratif saisi d'une demande tendant à l'annulation pour excès de pouvoir d'un sursis à statuer opposé à une demande de permis de construire statue donc, en application de ces dispositions, en premier et dernier ressort. Un recours devant le Conseil d'Etat reste possible ([CE, 1er octobre 2025, n°498169](#)).

La légalité d'un refus de faire dresser un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme s'apprécie à la date de ce refus et non à la date de la décision du juge. Conséquences de l'annulation du refus

Le juge administratif, saisi d'une demande d'annulation d'un refus de faire dresser un procès-verbal d'infraction en application de l'article [L. 480-1](#) du code de l'urbanisme et de procéder à la transmission d'une copie au ministère public, doit apprécier la légalité du refus au regard de la situation de droit et de fait à la date à du refus et non au regard de la situation de droit et de fait existant à la date de sa propre décision.

Lorsque le juge administratif annule une telle décision de refus au motif qu'une infraction mentionnée à l'article [L. 480-4](#) était caractérisée à la date de ce refus, il lui incombe en principe d'enjoindre au maire de faire dresser procès-verbal

de cette infraction et d'en transmettre une copie au ministère public sauf si l'action publique est prescrite à la date à laquelle le juge statue ([CE, 2 octobre 2025, n°503737](#)).

Sauf lorsqu'ils forment un ensemble immobilier unique, les travaux sur une construction distincte de celle ayant fait l'objet d'une transformation sans autorisation d'urbanisme ne sont pas soumis à une obligation de demande de régularisation

Lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans autorisations d'urbanisme, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une demande d'autorisation portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé. Il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation.

En revanche, une telle exigence ne trouve pas à s'appliquer dans le cas où les travaux effectués sans autorisation concernent d'autres éléments bâtis sur le terrain d'assiette du projet si le permis demandé ne porte pas sur ces éléments distincts du projet, sauf si ces derniers forment avec la construction faisant l'objet de la demande d'extension, en raison de liens physiques ou fonctionnels entre eux, justifiant une appréciation globale de leur conformité à la règle d'urbanisme, un ensemble immobilier unique ([CE, 15 octobre 2025, n° 476295](#)).

Rubrique loi littoral

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.

CAA de MARSEILLE, 1ère chambre, 16/10/2025, [25MA00355](#)

[L'URBA-INFO n°65 Janvier/avril 2025](#) mentionnait la décision du Conseil d'Etat du 2 février 2025 n°[491584](#) selon laquelle une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime pour la création d'une ZMEL (zone de

mouillages et d'équipements légers) a la nature d'une décision relative à l'occupation et à l'utilisation du sol au sens de l'article [L. 121-23](#) du code de l'urbanisme. Elle doit par suite, respecter les prescriptions de ce code relatives aux espaces

remarquables du littoral lorsqu'elle est comprise dans un tel espace ([CE, 2 février 2025 n°491584](#)).

Le Conseil d'Etat ayant renvoyé l'affaire devant la Cour administrative d'appel de Marseille, celle-ci a confirmé ce point. Elle a en outre considéré que les aménagements en question prévus par la ZMEL (68 bouées d'amarrage avec un dispositif d'accroche permettant des modes d'ancrage écologique des navires plus respectueux des ressources naturelles des fonds marins patrimoniaux) constituent des aménagements légers au sens des dispositions précitées de l'article [L. 121-24](#) du code de l'urbanisme. Ces aménagements relèvent

d'équipements d'intérêt général nécessaires à la préservation des milieux au sens des dispositions de l'article [R. 121-5](#) 6° du code de l'urbanisme compte-tenu de la dégradation observée sur le milieu marin du fait de sa fréquentation, et alors qu'ils résultent de la mise en œuvre des objectifs tant de la charte du parc national de Port-Cros que des documents de conservation de la zone Natura 2000 dans laquelle se situe la passe de Bagaud où est implantée la ZMEL.

A ce jour, l'arrêt est toujours susceptible de faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

Nous contacter

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