

Mots clés : document d'urbanisme, risques, inondation, eau

PLUi et risques naturels : où commence (et où s'arrête) la sécurité juridique

Une question centrale : **comment articuler prévention des risques, liberté de planification locale et sécurité juridique des documents d'urbanisme ?**

Le contexte du litige : Une SCI avait engagé un recours contre le PLUi de Grenoble Alpes Métropole, contestant notamment le classement de certaines parcelles en zone inconstructible, l'instauration de bandes de précaution liées au risque d'inondation, la régularité de la procédure d'élaboration, ainsi que la lisibilité globale des documents.

La cour administrative d'appel rejette l'ensemble des moyens soulevés et apporte des précisions importantes sur plusieurs aspects structurants du droit de l'urbanisme et de la prévention des risques.

> Un PLUi peut compléter utilement les PPRI

Les collectivités sont fondées à intégrer, dans leurs documents d'urbanisme, des prescriptions plus exigeantes en matière de risques naturels, notamment lorsque les PPRI n'appréhendent pas, ou insuffisamment, certains aléas, tels que le risque de rupture de digue ou les effets de remous et de sur-inondation à l'arrière des ouvrages de protection.

Cette démarche ne porte pas atteinte aux compétences de l'État : le PLUi intervient ici dans le champ de l'urbanisme et de la prévention des risques.

> Les bandes de précaution : un outil juridiquement robuste

Leur création est admise dès lors qu'elle s'appuie sur des études techniques sérieuses, s'inscrit dans la cohérence du PADD et poursuit un objectif clairement identifié de protection des personnes et des biens.

Et ce, même en l'absence de telles prescriptions dans le PPRI en vigueur, ou lorsqu'un PPRI ultérieur y renonce.

> Application de la règle la plus protectrice

Le PLUi peut légalement prévoir que, dans certaines zones exposées la norme la plus contraignante s'applique, qu'elle résulte du PLUi lui-même ou d'un PPRI annexé.

> Lisibilité des PLUi : une approche pragmatique du juge

La Cour reconnaît la complexité inhérente aux PLUi intercommunaux, mais considère que celle-ci ne suffit pas, en soi, à caractériser une illisibilité juridique. Sont ainsi jugés acceptables la pluralité des documents, les renvois internes, l'utilisation d'outils cartographiques numériques, dès lors que les règles applicables restent compréhensibles pour le public.

Cf. CAA de Lyon, 23/12/2025, 23LY03989

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, loi littoral, eau

Loi Littoral et continuité de l'urbanisation : rappel à l'ordre du Conseil d'Etat

Par un jugement du 31 décembre 2025, Le Conseil d'État annule un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille qui avait estimé qu'un projet de zone d'activités se situait en continuité d'une agglomération au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Rappel du cadre juridique : L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit que, dans les communes littorales, « *l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants.* »

Le projet en cause : Le projet portait sur la création de trois bâtiments représentant 7 129 m² de surface de plancher et 240 places de stationnement. Le Conseil d'État confirme qu'il s'agissait bien d'une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

Analyse du Conseil d'État : Le terrain d'assiette, d'une superficie de 26 595 m², était situé à environ 700 mètres de l'agglomération de La Londe-les-Maures, en bordure de deux routes départementales, dans un secteur caractérisé par une urbanisation diffuse mêlant zones agricoles, camping et activités de gardiennage de bateaux.

Si certaines zones proches, plus densément urbanisées (commerces, station-service, zone pavillonnaire), pouvaient être regardées comme en continuité de l'agglomération, tel n'était pas le cas du terrain du projet lui-même. Celui-ci ne s'insérerait pas dans un ensemble présentant une densité significative de constructions.

Conclusion : Le Conseil d'État juge que la proximité d'axes routiers ou de constructions éparses ne suffit pas à caractériser une continuité de l'urbanisation. En l'absence d'un tissu bâti dense et structuré, le projet ne pouvait être regardé comme situé en continuité d'une agglomération existante au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

> La continuité exigée par la loi Littoral s'apprécie strictement, au regard de la densité et de la structuration du bâti existant, et non de la seule proximité géographique ou fonctionnelle.

Cf. Conseil d'État, 5ème chambre, 31/12/2025, 497564

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/>

Mots clés : lotissement, autorisations d'urbanisme, division

Cristallisation des règles d'urbanisme : la question des redivisions de terrain

Cette décision apporte un rappel important sur la portée de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, souvent invoqué à tort en matière de divisions foncières.

Principe rappelé : La cristallisation des règles d'urbanisme pendant cinq ans prévue par l'article L. 442-14 ne bénéficie qu'aux demandes de permis de construire portant sur des lots issus d'un lotissement. Elle ne s'applique pas à une nouvelle déclaration préalable visant à rediviser un lot déjà créé.

Les faits : Un propriétaire avait obtenu en 2017 une non-opposition à déclaration préalable pour diviser une parcelle en quatre lots. Quelques années plus tard, il sollicite une nouvelle déclaration préalable afin de rediviser l'un de ces lots en six lots à bâtir. Entre-temps, le PLU avait été modifié et classait désormais le secteur en zone agricole.

Conséquences juridiques : Les règles d'urbanisme ne sont plus cristallisées et le droit en vigueur s'applique. La CDPENAF émet un avis défavorable, juridiquement contraignant en Guadeloupe. Le maire est tenu de s'opposer à la déclaration préalable.

Position de la Cour : La Cour confirme que :

- l'article L. 442-14 ne protège que contre l'application de règles nouvelles lors de l'instruction des permis de construire
- une redivision foncière constitue une nouvelle opération soumise au droit en vigueur
- un avis défavorable régulier de la CDPENAF impose légalement l'opposition du maire.

> Toute redivision relance l'application des règles d'urbanisme en vigueur et peut remettre en cause les équilibres fonciers initialement sécurisés.

Cf. CAA Bordeaux, 8 janvier 2026, n° 24BX01130

<https://www.doctrine.fr/d/CAA/>

Mots clés : taxe d'aménagement

Taxe d'aménagement : nouveautés 2026

Comme tous les 1er janvier, la valeur annuelle par m2 a été actualisée. Et cette année, c'est une baisse.

Pour l'année 2026 :

- > hors Île-de-France : la valeur annuelle par m2 est de **892 €** (contre **930 € en 2025**)
- > en Île-de-France : la valeur annuelle par m2 est de **1.011 €** (contre **1 054 € en 2025**)

Elle s'explique par la baisse de l'indice du coût de la construction, indice sur la base duquel les valeurs de la TA sont calculées.

Et les valeurs forfaitaires appliquées à certains travaux ont également été actualisées :

- > la valeur forfaitaire pour les piscines est de 251€/m2
- > la valeur pour les places de stationnement extérieures est de 2.928 € par emplacement
- > pour les panneaux photovoltaïques au sol : 10€/m²

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-impots-locaux/tout-savoir-sur-la-taxe-damenagement>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, environnement

Évaluation environnementale : l'activation de la clause-filet fait obstacle à une autorisation d'urbanisme tacite

Un décret publié au Journal officiel du 30 décembre 2025 vient préciser le régime applicable aux projets soumis à autorisation d'urbanisme et à évaluation environnementale. Le texte tire les conséquences de la décision du Conseil d'État du 4 octobre 2023 et vise à mieux articuler le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

Par sa décision du 4 octobre 2023, le Conseil d'État avait annulé l'article 8 du décret n° 2022-422 du 25 mars 2022, en tant qu'il ne prévoyait pas d'exception au principe « silence vaut acceptation » posé par l'article R. 424-1 du code de l'urbanisme. Cette lacune concernait l'hypothèse dans laquelle une déclaration préalable est soumise à évaluation environnementale après activation de la « clause-filet », permettant d'assujettir à évaluation des projets situés en-deçà des seuils réglementaires mais susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

Apports du décret : Pour tirer les conséquences de cette annulation, le décret insère un nouvel article R. 424-2-1 dans le code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit désormais que, lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, l'absence de décision expresse à l'issue du délai d'instruction vaut décision implicite de rejet, et non plus d'acceptation.

Le texte procède également à des ajustements de cohérence dans le code de l'urbanisme, notamment : à l'article R. 423-5 relatif au récépissé des demandes de permis de construire et des déclarations préalables, à l'article R. 423-42 concernant la modification du délai d'instruction et à l'article R. 423-44 relatif à la prolongation exceptionnelle et à la suspension des délais d'instruction.

Entrée en vigueur : Le décret s'applique aux demandes d'autorisations et déclarations déposées à compter du 31 décembre 2025.

> Ce texte sécurise juridiquement l'instruction des projets soumis à évaluation environnementale en mettant fin à toute application du principe « silence vaut acceptation » dans ce cadre, et clarifie les obligations des autorités compétentes comme des porteurs de projets.

Cf. décret n°2025-1402 du 29 décembre 2025 relatif aux projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme et soumis à évaluation environnementale, JO du 30 décembre 2025

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/>

Mots clés : permis de construire, délai, autorisation d'urbanisme

Petit point du Conseil d'Etat sur la suspension du délai de péremption d'un permis de construire

Le Conseil d'Etat rappelle que selon l'article R.424-17 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. / (...)* »

Le juge explique que la **péremption instituée par ces dispositions est acquise par le laps du temps qu'elles prévoient lorsque les travaux autorisés n'ont pas été entrepris ou ont été interrompus, sans que soit nécessaire l'intervention d'une décision de l'autorité qui a délivré.**

Il ajoute que le délai prévu à l'article R.424-17 est interrompu lorsqu'un fait imputable à l'administration est de nature à empêcher la réalisation ou la poursuite des travaux. Ce dernier court à nouveau dans son intégralité à compter de la date à laquelle le fait de l'administration cesse de produire ses effets.

De plus, selon le premier alinéa de l'article R.424-19 du même code : « *En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis (...) ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13, le délai de validité prévu à l'article R.424-17 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.* »

Le Conseil d'Etat souligne ainsi qu'en cas de recours contentieux contre un permis de construire, le délai à l'issue duquel le permis est périmé en l'absence d'engagement des travaux dans le délai prévu à l'article R.424-17 du même code, prorogé le cas échéant dans les conditions prévues aux articles R.424-21 et R.424-23 de ce code, est suspendu jusqu'à la date à laquelle la décision juridictionnelle rendue sur ce recours devient irrévocable.

Cf. Conseil d'Etat, 31 décembre 2025, req. n° 497656

<https://www.conseil-etat.fr/fr/>

Mots clés : loi littoral, urbanisation

Loi Littoral : le juge définit une extension de l'urbanisation dans un espace déjà urbanisé

Le juge rappelle un cadre désormais bien balisé : Toute extension de l'urbanisation en espace proche du rivage ne peut être autorisée que si elle est limitée et expressément justifiée et motivée dans le PLU.

Lorsque le SCoT comporte des dispositions suffisamment précises sur les conditions d'urbanisation des espaces proches du rivage, le caractère limité du projet s'apprécie au regard de ces prescriptions. Le PLU ne raisonne donc pas isolément.

Extension de l'urbanisation : de quoi parle-t-on ?

Sont regardées comme telles :

- l'ouverture à la construction de zones jusqu'alors non urbanisées
- la densification significative de secteurs déjà urbanisés

Et dans un quartier déjà urbanisé ?

Le juge précise qu'un **projet ne constitue une extension de l'urbanisation que s'il étend ou renforce de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques, ou modifie substantiellement les caractéristiques d'un quartier (notamment par une forte augmentation de la densité).**

À l'inverse, la simple réalisation d'un ou plusieurs bâtiments dans un quartier urbain existant ne suffit pas, à elle seule, à caractériser une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

À retenir : la qualification d'«extension de l'urbanisation » repose moins sur la nature du projet que sur son impact réel sur la structure et la densité du tissu urbain.

Cf. CAA de NANTES, 09/01/2026, 24NT03462

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/>

Mots clés : consommation, foncier, ZAN, urbanisation

ZAN : les dents creuses doivent-elles être décomptées de la garantie universelle d'un hectare ?

Le ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation rappelle le cadre juridique issu de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, qui fixe l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, assorti d'un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Ce dispositif a été complété par la loi du 20 juillet 2023, laquelle prévoit notamment une garantie minimale d'un hectare de consommation d'ENAF par commune, pour celles couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026.

Au sein de l'enveloppe urbaine, **les terrains résiduels de taille limitée situés entre des constructions existantes, qualifiés de dents creuses au sens de l'article R. 562-11-6 du code de l'environnement, peuvent être regardés comme des espaces déjà urbanisés. Leur densification ne constitue donc pas, en principe, une consommation d'ENAF et n'affecte pas les objectifs de réduction de la consommation foncière de la collectivité, y compris l'hectare de garantie communale.**

Il est par ailleurs précisé qu'aucune identification explicite des dents creuses dans un SCoT n'est requise pour qu'un espace résiduel situé dans l'enveloppe urbaine soit qualifié comme tel.

Le Ministère précise enfin qu'au-delà des règles de comptabilisation, la densification des dents creuses constitue un levier essentiel de sobriété foncière, de revitalisation des centres urbains et des bourgs, et de recyclage du foncier (friches, locaux vacants, potentiel des périphéries). Cette densification doit toutefois être appréciée au cas par cas, en tenant compte des impératifs de préservation de la biodiversité et de développement de la nature en ville.

Cf. Question écrite de Christine Herzog, n°04075, JO du Sénat du 18 décembre.

<https://www.senat.fr/basile/>