

*Mots clés : contentieux, permis de construire*

### **Permis modificatif de régularisation : c'est possible même après l'achèvement des travaux**

Pour rappel, un permis modificatif ne peut en principe être délivré qu'à la condition que la construction visée ne soit pas encore achevée. Cette règle découle du caractère accessoire du permis modificatif, qui ne peut se greffer que sur un permis en cours d'exécution.

Dans cette décision, le Conseil d'État pose une exception substantielle : lorsque le permis modificatif est sollicité à des fins de régularisation contentieuse, l'achèvement des travaux ne peut être opposé au pétitionnaire. Cette solution s'appuie sur les articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, qui permettent expressément la régularisation d'un permis contesté devant le juge, y compris postérieurement à l'achèvement des travaux.

Ici, la décision étend cette faculté à l'hypothèse où la démarche de régularisation est initiée spontanément par le pétitionnaire, sans que le juge administratif ait lui-même mobilisé ces dispositions, ni même informé les parties de la possibilité d'un sursis à statuer. L'achèvement des travaux ne constitue donc pas un obstacle à la régularisation, que celle-ci soit ordonnée par le juge ou entreprise à la seule initiative du titulaire du permis contesté.

*Cf. Conseil d'État, 11 juin 2026, req. n°502265.*

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

*Mots clés : marchés publics, garantie décennale, construction*

### **Loi Littoral et espace remarquable : illégalité du classement PLU et du permis de construire un restaurant de plage**

La commune de La Grande Motte (Hérault) a approuvé en octobre 2024 une révision allégée de son PLU classant en zone 2N une plage et un cordon dunaire, afin de permettre la construction d'un restaurant de plage par la société Pero. Deux associations locales ont contesté tant la délibération d'approbation du PLU que le permis de construire délivré en février 2025.

Le tribunal relève que les secteurs concernés constituent un vaste espace naturel composé de cordons dunaires et d'une plage sableuse, identifié comme espace remarquable par le SCoT du Pays de l'Or. L'espace présente en outre plusieurs qualifications environnementales cumulées : zone humide, réservoir de biodiversité, périmètres de deux ZNIEFF et de deux zones de protection spéciale Natura 2000. **Ces éléments suffisent à établir la qualification d'espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme et de la loi Littoral. Le classement en zone 2N, qui aurait permis d'y autoriser des constructions en principe interdites, est en conséquence annulé.**

Le tribunal rappelle que seuls des aménagements légers peuvent être implantés sur les espaces remarquables littoraux. En l'espèce, le projet autorisait un restaurant de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une terrasse de 440 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un espace de 900 m<sup>2</sup> dédié à la location de transats. **Une telle construction ne saurait être regardée comme un aménagement léger au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme. Le permis de construire est en conséquence annulé.**

*Cf. Tribunal administratif de Montpellier, 4 juin 2026, n° 2406485 et 2502796*

<https://montpellier.tribunal-administratif.fr>

*Mots clés : environnement, lotissement, inondation, risques*

## Risque de submersion marine et lotissement illégal : prise en compte du risque de rupture d'ouvrage de protection

L'affaire concerne le lotissement « Le Sud », sur la commune de Clairac (Pyrénées-Orientales), dont la déclaration préalable s'était heurtée à une opposition préfectorale en février 2019 au titre du risque d'inondation. Le contentieux a connu un parcours procédural long : annulation de l'opposition préfectorale par le tribunal administratif de Montpellier en 2020, confirmation par la cour de Toulouse en 2023, puis cassation par le Conseil d'État en mars 2025, qui a renvoyé l'affaire devant la même cour autrement composée. Celle-ci vient de rejuger l'affaire en sens inverse, annulant le jugement de première instance.

Le Conseil d'État avait fixé la grille d'analyse applicable : **l'appréciation du risque d'inondation derrière un ouvrage de protection ne doit pas se limiter à la protection apportée par cet ouvrage. Elle doit également intégrer le risque spécifique que l'ouvrage lui-même est susceptible de créer en cas d'événement dépassant son dimensionnement, ou en cas de rupture, dès lors que la survenance d'un tel sinistre n'est pas dépourvue de toute probabilité.** Ce principe écarte ainsi un raisonnement purement statique fondé sur la seule existence de la digue.

En appliquant cette grille, la cour constate la persistance d'un fort risque de submersion affectant la plupart des parcelles du projet, ainsi que l'importance de ce risque pour les futurs occupants. **Le projet est jugé contraire aux intérêts protégés par l'article L. 211-1 du code de l'environnement, sans qu'aucune prescription technique ne soit susceptible d'y remédier.** Cette absence de mesure correctrice possible conduit à l'illégalité du projet dans son ensemble.

*Cf. Cour administrative d'appel de Toulouse, 11 juin 2026, n° 25TL00632*

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

*Mots clés : environnement, contentieux*

## Contentieux environnemental : le décret de simplification contesté devant le Conseil d'État

Vingt-deux organisations, parmi lesquelles le Syndicat des avocats de France, le Syndicat de la magistrature, la Confédération paysanne et plusieurs ONG environnementales (FNE, LPO, Greenpeace France, Notre Affaire à tous, Bloom, Réseau Sortir du nucléaire...), ont saisi le Conseil d'État le 19 juin 2026 pour demander la suspension et l'annulation du décret du 21 avril 2026 relatif à la simplification du contentieux environnemental.

Ce texte instaure un régime contentieux « accéléré et unifié » pour certaines catégories de projets jugés stratégiques : énergies décarbonées, infrastructures de transport, opérations d'aménagement, projets industriels ou encore installations liées à la souveraineté alimentaire.

Les requérants dénoncent une réduction des garanties procédurales offertes aux citoyens et aux associations. Ils contestent notamment :

- > la suppression du passage devant les tribunaux administratifs de première instance pour certains projets ;
- > la fin de la prorogation des délais de recours par le recours gracieux ;
- > l'encadrement du délai de jugement à dix mois ;
- > plusieurs mesures procédurales destinées à accélérer le traitement des recours.

Selon les organisations requérantes, ces évolutions participent à un affaiblissement progressif du droit de l'environnement au profit d'une logique d'accélération des projets. Cette affaire pourrait ainsi conduire le Conseil d'État à se prononcer sur l'équilibre entre simplification administrative, sécurité juridique des projets et droit au recours effectif en matière environnementale.

*Cf. Décret n° 2026-302 du 21 avril 2026 relatif à la simplification de la procédure contentieuse en matière environnementale et à l'accélération de certains projets*

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

*Mots clés : permis de construire, ABF, patrimoine*

## Menuiseries extérieures : jusqu'où peut aller l'ABF ?

Un propriétaire situé dans le périmètre de protection d'une église classée monument historique (commune de Chécy, Loiret) avait déposé une déclaration préalable pour remplacer ses menuiseries en bois par des menuiseries en aluminium imitation bois, teinte chêne doré. **L'Architecte des Bâtiments de France (ABF), saisi en application de l'article L. 632-2 du code du patrimoine, avait émis un avis défavorable s'opposant notamment au changement de matériau.**

Le tribunal censure l'avis de l'ABF sur ce point. **Il relève, photographies et constat d'huissier à l'appui, que le secteur ne présente pas une homogénéité de menuiseries traditionnelles en bois : plusieurs constructions environnantes, dont un bâtiment situé à proximité immédiate, comportent déjà des menuiseries modernes en aluminium ou en PVC.** Le tribunal constate par ailleurs que le remplacement envisagé ne modifie que légèrement l'aspect extérieur de la construction, la teinte chêne doré imitant l'aspect du bois. **Dans ces conditions, considérer que le changement de matériau portait atteinte à l'intérêt des abords constitue une erreur d'appréciation de l'administration.**

À l'inverse, le tribunal valide l'appréciation de l'administration concernant le remplacement des fenêtres à trois carreaux par vantail par des fenêtres à un seul carreau. Le constat d'huissier établit que les constructions situées aux abords de l'église comportent majoritairement ce type de menuiserie traditionnelle à trois carreaux. **Le changement de configuration des fenêtres est donc jugé de nature à porter atteinte à l'intérêt des abords protégés, et ce moyen est écarté.**

*Cf. Tribunal administratif d'Orléans, 5 mars 2026, n° 2401467*

<https://justice.pappers.fr/decision/>

*Mots clés : urbanisme, PLU, photovoltaïque, énergies renouvelables*

## Centrale photovoltaïque et maintien d'une activité agricole significative

Le règlement du PLU autorisait, en zone naturelle, les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel, à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain d'implantation. Le pétitionnaire s'était vu opposer un refus de permis de construire pour un projet de centrale photovoltaïque au sol, qu'il contestait devant la cour.

La cour reprend la méthode issue de la jurisprudence Photosol : il appartient à l'administration d'apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation. **Cette appréciation s'effectue au regard des activités effectivement exercées dans la zone du PLU concernée, ou ayant vocation à s'y développer, en tenant compte de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux.**

La cour relève que le dossier comportait des éléments substantiels en faveur du projet : l'étude d'impact, l'étude agricole préalable et l'accord de principe conclu avec un éleveur démontraient l'intention d'accueillir un élevage ovin sur le terrain. **Cet engagement a été confirmé par la signature d'une convention d'élevage de vingt ans, précisant les obligations de l'exploitant – entretien du couvert végétal par pâturage et aménagements destinés à l'accueil des ovins.**

Malgré ce montage contractuel abouti, **la cour considère que les caractéristiques techniques de l'installation projetée font obstacle à l'exercice réel d'une activité ovine.** Le faible espacement entre les panneaux ne permet pas le passage de tracteurs, et leur hauteur – point bas situé à seulement quatre-vingts centimètres du sol – ne facilite pas davantage le passage des ovins. La cour en déduit que l'activité pastorale projetée n'est pas viable en pratique, de sorte que le projet ne permet pas le maintien d'une activité agricole significative.

La cour écarte cette conclusion en dépit d'éléments de contexte pourtant favorables au projet : la valeur agronomique médiocre de la parcelle, son absence de culture depuis 2013, la conformité de l'activité projetée aux usages locaux, et l'absence d'artificialisation des sols ou d'atteinte aux paysages. Aucun de ces éléments ne suffit à compenser l'incompatibilité technique constatée.

*Mots clés : urbanisme, aménagement*

## **Droit de préemption urbain : un projet encore flou peut suffire**

Une exploitation agricole (EARL) se porte acquéreur, à l'issue d'une adjudication judiciaire, d'un ancien site industriel. La communauté d'agglomération exerce son droit de préemption et se substitue à elle.

Les objectifs affichés par la préemption :

- constituer une réserve foncière
- en vue de la réhabilitation d'une friche industrielle
- et du développement économique du site

La collectivité peut-elle légalement préempter sans projet précisément défini, face à un acquéreur privé ? La réponse de la Cour Administrative d'Appel : la décision est jugée légale.

- > elle mentionne une finalité d'aménagement claire (maîtrise et valorisation du foncier économique)
- > elle s'appuie sur une étude prospective identifiant le potentiel du site
- > le terrain est immédiatement mobilisable et situé en zone d'activités

Une collectivité peut préempter sans projet entièrement ficelé ni même en présence d'un projet privé à condition de démontrer une intention d'aménagement réelle et appuyée par des éléments concrets (études, stratégie foncière).

Cf. CAA Nantes, 27 mars 2026, n° 24NT03198  
<https://juricaf.org/arret/>

*Mots clés : urbanisme, permis de construire, PLU*

## **Recours contre un permis de construire : la CAA de Nantes verrouille quatre moyens classiques en zone patrimoniale**

Des voisins contestaient un permis de construire délivré dans une petite commune bretonne, en mobilisant simultanément plusieurs moyens classiques du contentieux de l'urbanisme : insuffisance du dossier de demande, dépassement du coefficient d'emprise au sol, atteinte au caractère patrimonial du hameau au regard du SCoT et du PADD, et illégalité du règlement du PLU applicable.

La cour les écarte un à un.

> Sur l'insuffisance du dossier : Les requérants critiquaient des lacunes dans le plan de masse, la notice paysagère et les documents graphiques. La cour rappelle le principe constant en la matière : **un dossier incomplet ou imprécis n'entache le permis d'illégalité que si ces insuffisances ont effectivement faussé l'appréciation portée par l'administration sur le projet.** En l'espèce, les pièces produites permettaient de situer le projet et d'apprécier son insertion, de sorte que le moyen est écarté.

> Sur le calcul du coefficient d'emprise au sol : Le projet reposait sur six parcelles totalisant 412 m². Les requérants soutenaient que le coefficient d'emprise au sol (60 %) était dépassé, en se fondant sur un calcul parcelle par parcelle. La cour censure cette méthode : **c'est l'assiette globale du projet qui doit être prise en compte, et non chaque parcelle isolément.** Rapportée à la surface totale, l'emprise autorisée de 247 m² respecte le coefficient fixé par le règlement.

> **Sur l'opposabilité du SCoT et du PADD** : Les requérants invoquaient une atteinte au caractère patrimonial du hameau au regard du SCoT et des orientations du PADD. **La cour rappelle que ces documents ne sont pas directement opposables au permis de construire : seul le règlement du PLU, en l'occurrence l'article UB 11, s'impose au pétitionnaire.** Au regard de cet article, le projet (volumes simples, ardoises naturelles, façades grises) s'intègre en cohérence avec les constructions environnantes.

> **Sur l'exception d'illégalité du PLU** : Les requérants tentaient enfin d'écarter l'article UB 11 par la voie de l'exception d'illégalité, dans l'espoir de faire revivre l'ancien document d'urbanisme, jugé plus protecteur. La cour ferme cette voie : **soulever utilement une telle exception suppose de démontrer que le permis méconnaîtrait également les dispositions du document remis en vigueur en cas d'annulation**. À défaut de cette démonstration, le moyen est inopérant.

*Cf. Cour administrative d'appel, Nantes, 5e chambre, 21 avril 2026, n° 23NT03560*

<https://jurilys.fr/decisions/>