

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

Permis de construire : un dossier incomplet ne suffit pas, à lui seul, à justifier un refus

Le Conseil d'État rappelle une règle importante en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme : l'absence de certaines pièces dans un dossier de permis de construire ne permet pas automatiquement à l'administration de refuser le permis.

Pour que l'insuffisance du dossier puisse justifier un refus, encore faut-il que les pièces manquantes aient empêché l'administration d'apprécier la conformité du projet aux règles d'urbanisme, ou aient été susceptibles de fausser cette appréciation.

Dans cette affaire, le maire avait refusé un permis portant sur la construction de trois bâtiments comprenant 52 logements, notamment au motif que le dossier comportait des lacunes concernant le risque d'inondation et la gestion des eaux pluviales.

Le Conseil d'État valide toutefois le raisonnement du tribunal administratif : ces insuffisances n'avaient pas empêché l'administration de porter une appréciation éclairée sur le projet.

Le Conseil d'État apporte également une précision intéressante sur les pièces manquantes.

L'obligation faite à l'administration de demander les pièces manquantes dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande concerne les modalités d'instruction du dossier et notamment les conditions de naissance d'une éventuelle décision tacite. Elle ne signifie pas pour autant qu'un dossier réellement insuffisant ne pourrait jamais conduire à un refus.

La question déterminante est de savoir si l'insuffisance du dossier fait réellement obstacle à l'appréciation de la conformité du projet ou est susceptible de la fausser.

Cf. CE, 6e et 5e chambres réunies, 3 août 2026, n° 497092 – Rec. Lebon

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

Mots clés : lotissement, autorisation d'urbanisme

Lotissements en secteurs protégés : le permis d'aménager n'est plus systématique

Jusqu'à présent, étaient notamment soumis à permis d'aménager les lotissements prévoyant la création ou l'aménagement de voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis, ainsi que, indépendamment de leurs caractéristiques, les lotissements situés dans certains secteurs protégés : site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, site classé ou site en instance de classement.

À compter du 28 septembre 2026, ce second critère disparaît. **Le permis d'aménager sera désormais exigé pour les seuls lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement.**

Ainsi, la seule localisation du lotissement dans un secteur protégé ne suffira plus à imposer le recours au permis d'aménager.

Les opérations qui ne remplissent pas ce critère pourront relever de la déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, notamment les lotissements :

- comportant un seul lot
- ne nécessitant aucun travail d'équipement
- ou nécessitant des équipements qui ne sont pas communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement.

Cette nouvelle règle s'appliquera également lorsque le terrain est situé dans un site patrimonial remarquable, les abords d'un monument historique, un site classé ou un site en instance de classement.

Cf. Décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026 – Entrée en vigueur le 28 septembre 2026

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

Mots clés : autorisation d'urbanisme, permis de construire, domaine public

Permis de construire et domaine public : l'accord du gestionnaire doit figurer au dossier

Lorsqu'un projet de construction prévoit une occupation ou une utilisation d'une dépendance du domaine public, le pétitionnaire n'a pas nécessairement à être propriétaire de l'emprise concernée pour pouvoir déposer une demande de permis de construire.

Le Conseil d'État opère toutefois une distinction entre la qualité pour déposer la demande et les conditions permettant l'occupation effective du domaine public.

L'absence de déclassement ou de transfert de propriété de la dépendance publique ne fait pas, à elle seule, obstacle au dépôt du permis. En revanche, l'article R. 431-13 du Code de l'urbanisme impose que **le dossier de demande comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire.**

Le juge doit donc vérifier l'existence de cet accord, y compris lorsque l'emprise concernée est présentée comme devant faire l'objet d'une occupation définitive. Il ne peut écarter l'application de l'article R. 431-13 au seul motif que l'occupation projetée ne présenterait pas un caractère temporaire.

À retenir :

Le pétitionnaire n'a pas nécessairement à être propriétaire de la dépendance du domaine public pour déposer son permis.

Le dossier doit toutefois comporter l'accord du gestionnaire lorsque le projet implique une occupation du domaine public relevant de l'article R. 431-13.

Cet accord concerne la procédure d'autorisation d'occupation et ne se substitue pas au titre domanial nécessaire pour réaliser effectivement les travaux.

Cf. Conseil d'État, 2ème chambre jugeant seule, 10 août 2026, n° 505413.

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

Mots clés : urbanisme, PLU, énergies renouvelables, photovoltaïque

Centrales photovoltaïques : un PLU ne peut instaurer une interdiction générale et absolue

En l'espèce, une société avait sollicité un permis de construire pour une centrale photovoltaïque sur le territoire d'une commune couverte par le PLUi du Grand Cahors.

Le règlement du PLUi interdisait les parcs solaires au sol dans les zones agricoles, naturelles et forestières et autorisait leur implantation dans les zones urbaines et à urbaniser uniquement pour des installations destinées à l'autoconsommation et dans la limite de 5 % des espaces verts du terrain.

Le Tribunal administratif de Toulouse rappelle qu'un PLU ne peut, par ses dispositions, avoir pour effet d'instaurer une interdiction générale et absolue de l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

Le Tribunal considère que ces dispositions avaient pour effet d'interdire, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi, les nouveaux parcs solaires au sol destinés à la production d'énergie pour la revente.

Une telle interdiction générale et absolue est entachée d'une erreur de droit.

Le juge relève également que ce choix urbanistique n'était pas justifié dans le rapport de présentation, alors même que le PADD affichait des objectifs favorables au développement des énergies renouvelables, notamment par l'implantation de grandes étendues de panneaux photovoltaïques, sous réserve de la préservation de l'activité agricole et des qualités paysagères et environnementales.

Le Tribunal annule donc le refus de permis de construire et enjoint à la préfète du Lot de reprendre l'instruction de la demande.

Cf. TA Toulouse, 9 juillet 2026, n° 2507861

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

Mots clés : certificat d'urbanisme, PLU, risque naturel, risque incendie

Certificat d'urbanisme : la constructibilité d'un terrain peut être écartée en raison du risque incendie

En l'espèce, la maire de Borgo avait délivré un certificat d'urbanisme déclarant réalisable la construction d'une maison, d'un garage et d'une piscine. Le terrain était toutefois situé en zone B0 du PPRIF, correspondant à un secteur soumis à un aléa incendie sévère. La constructibilité de cette zone était conditionnée à la réalisation préalable d'ouvrages de protection collective.

Le Tribunal administratif de Bastia rappelle qu'un certificat d'urbanisme ne peut déclarer un terrain constructible lorsque sa constructibilité est subordonnée à la réalisation préalable d'équipements de protection contre le risque incendie qui n'ont pas été réalisés.

Le Tribunal relève également que **la parcelle, située à proximité d'un vaste espace naturel boisé, n'était pas desservie par des voies permettant une intervention efficace des services de secours et ne pouvait donc être considérée comme suffisamment défendable contre l'incendie.**

En l'absence de réalisation des équipements de protection requis, les règles applicables à la zone rouge du PPRIF, qui interdisent les nouvelles constructions, étaient donc opposables au projet.

Le certificat d'urbanisme est par conséquent annulé, le Tribunal relevant sa contrariété :

- au PPRIF
- aux règles de desserte du PLU
- ainsi qu'aux exigences de sécurité publique prévues par l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

À retenir : l'existence d'un terrain constructible au regard du zonage du PLU ne suffit pas. Lorsque le terrain est exposé à un risque incendie important, les prescriptions du PPRIF et les conditions de desserte et de défense contre l'incendie doivent également être vérifiées avant de conclure à sa constructibilité.

Cf. TA Bastia, 26 juin 2026, n° 2400526

<https://opendata.justice-administrative.fr/>