CONSEIL DÉPARTEMENTAL GARD

ATD

Agence Technique Départementale

MATINEE D'ACTUALITES

Mercredi 21 octobre 2026

Salle l'Ombrière Uzès

L'INGÉNIERIE
TERRITORIALE DU GARD

ATD du Gard

29, rue Charlemagne, 30000 Nîmes

agence.technique@atdgard.fr

www.agence-technique-gard.fr

04 66 02 85 50

CAUE 30

29, rue Charlemagne, 30000 Nîmes

accueil@caue30.fr

04 66 36 10 60

L'AGENCE TECHNIQUE DÉPARTEMENTALE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL GARD

ATD

Agence Technique Départementale

ADMINISTRATIF • JURIDIQUE • TECHNIQUE • FINANCEMENTS • RÉSEAUX

L'ÉQUIPE ATD

Stéphane CARTOU
Directeur de l'ATD

JURIDIQUE

Jean-Christophe BURGAT
Chef de la coordination administrative et juridique / Conseiller juridique

Manon MANNESSIEZ
Conseillère juridique

Jean-Baptiste SEGUIN
Conseiller juridique

Françoise BOCAGE
Conseillère juridique

Valérie FURIHMANN
Secrétaire de direction

Héléna ROMET
Chargée de communication

TECHNIQUE & FINANCEMENTS

Nadège DOURIEZ
Cheffe du service technique et financements / Ingénieure VRD

Anne CREUSOT-SALLE
Chargée de projet
Ingénieure VRD

David ARNAL
Chargé de projet
Ingénieur VRD

Hervé MEYNADIER
Chargé de projet

Delphine PALOC
Chargée de projet financement

30

C

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

ARCHITECTURE • URBANISME • PAYSAGE

L'ÉQUIPE CAUE 30

Stéphane CARTOU
Directeur du CAUE

URBANISME, PAYSAGE & SENSIBILISATION

Pascale PARAT-BEZARD
Responsable de la coordination sensibilisation-paysage-urbanisme
Socio-anthropologue

Myriam BOUHADDANE
Paysagiste-conseil

Martin FETET
Urbaniste-conseil

Thierry BAUMET
Documentaliste

Héléna ROMET
Chargée de mission sensibilisation

ARCHITECTURE

Marc VEYRAT
Responsable de la coordination architecturale
Architecte-conseil

Sébastien DAUGE
Architecte-conseil

Valérie FURIHMANN
Secrétaire de direction

Albéric DELOUF
Secrétaire technique

Jean-Christophe BURGAT
Coordination administrative et juridique

SOMMAIRE

1 Urbanisme

2 Commande publique

3 Domanialité publique et pouvoirs de police du maire

4 Fonctionnement des assemblées délibérantes

5 Vie de la commune

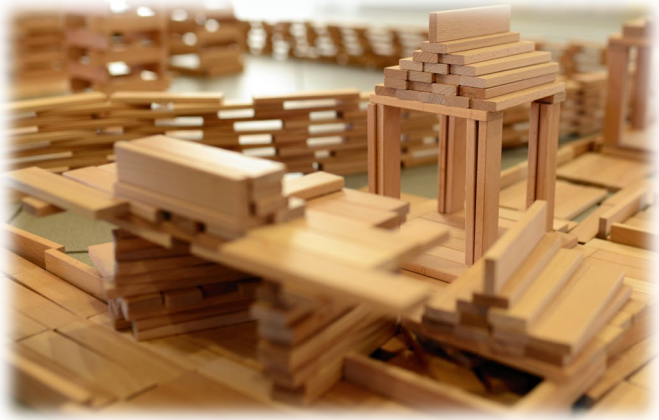


5 PARTIES • UNE APPROCHE OPÉRATIONNELLE

FIL CONDUCTEUR Les principaux enjeux juridiques et pratiques de la commune

PARTIE 1 • URBANISME

1. Les nouveautés du “mega-décret” de juillet 2026
2. La légalité d’un refus de permis pour une construction portant atteinte à la resource en eau
3. L’allègement de l’exigence de motivation d’un sursis à statuer dans un certificat d’urbanisme
4. ZAN et mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec les SCOT par **Martin FETET – urbaniste au CAUE du Gard**
5. La loi de simplification du droit de l’urbanisme et du logement – volet urbanisme par **Me Guillaume MERLAND – cabinet HORTUS AVOCATS**



DECRET • URBANISME

“Méga-décret” de simplification de l’action publique locale – Evolutions d’urbanisme

DECRET n°2026-674 DU 27 JUILLET 2026

Portant mesures de simplification de l’action publique locale et des normes



URBANISME • SIMPLIFICATION • DECRET

JBS

Présenté par Jean-Baptiste SEGUIN

Conseiller juridique

Apports du texte sur les procédures d'urbanisme

01

Avis des domaines en vigueur

FONDEMENT : ART. R. 213-21 CU

Dispense de solicitation d'un nouvel avis des domaines lors procedure préemption

02

Facilitation procedure d'aménagements des lotissements "sans travaux"

Suppression de l'obligation de dépôt d'un permis d'aménager pour les projets de lotissements en secteurs protégés

03

Prolongation de 5 à 10 ans de la durée de validité des autorisations d'urbanisme pour les projets d'énergies renouvelables

Apports du texte sur les procédures d'urbanisme

04

Dématérialisation des procédures

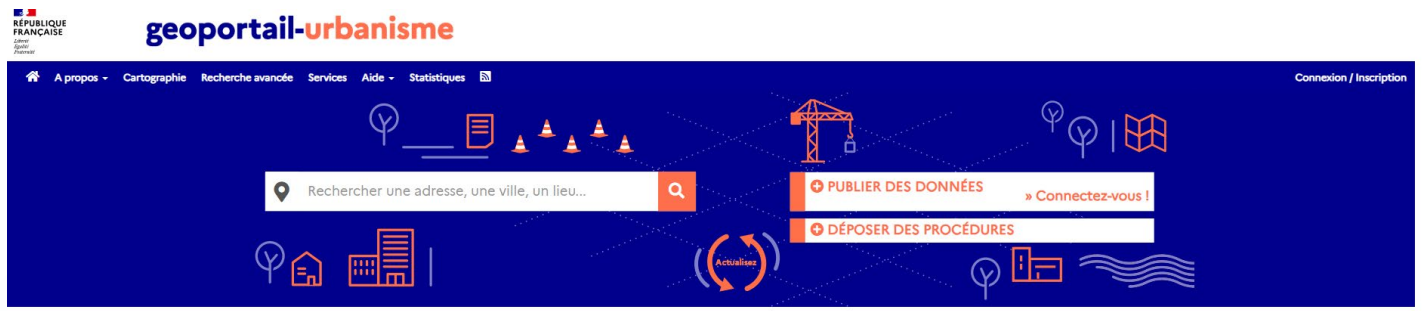
- Dématérialisation totale des demandes d'urbanisme
- Dématérialisation de la DAACT

05

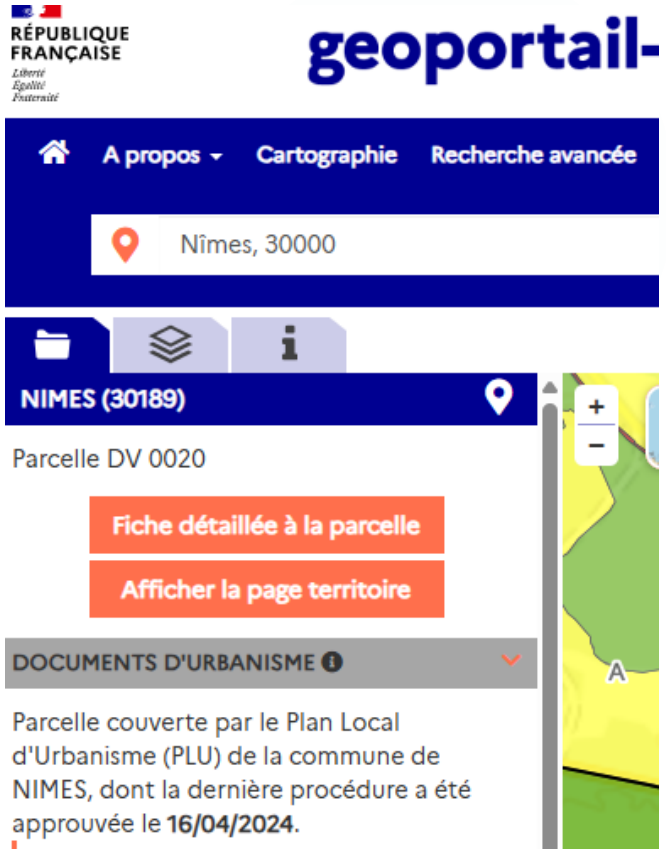
Suppression de l'obligation de publication au recueil des actes administratifs

Modification de l'article R153-20 du Code de l'urbanisme

Rappel obligation publication documents planification urbaine – Portail national de l'urbanisme







JURISPRUDENCE • URBANISME

Permis de construire et ressource en eau

Légalité d'un refus de permis de construire fondé sur l'atteinte possible à la ressource en eau

CONSEIL D'ÉTAT | 1er Decembre 2025 • n° 493556 • Commune de Fayence

JBS

Présenté par Jean-Baptiste SEGUIN

Conseiller juridique



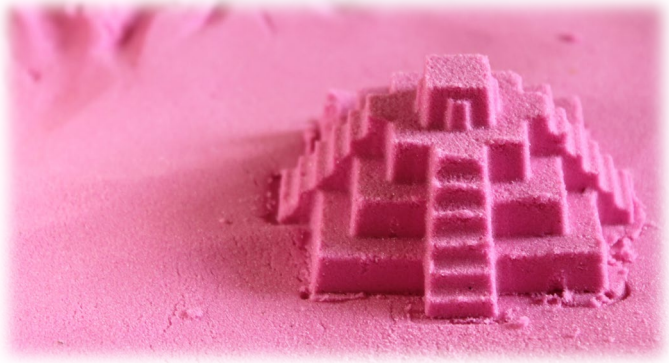
PERMIS DE CONSTRUIRE • RESSOURCE EN EAU

JURISPRUDENCE • URBANISME

Certificat d'urbanisme : motivation du sursis à statuer

Un allègement de l'exigence de motivation de la mention « sursis à statuer »

CONSEIL D'ÉTAT | 14 novembre 2025 • n° 493524 • Commune de Satolas-et-Bonce



CERTIFICAT D'URBANISME • SURSIS À STATUER • MOTIVATION

MM

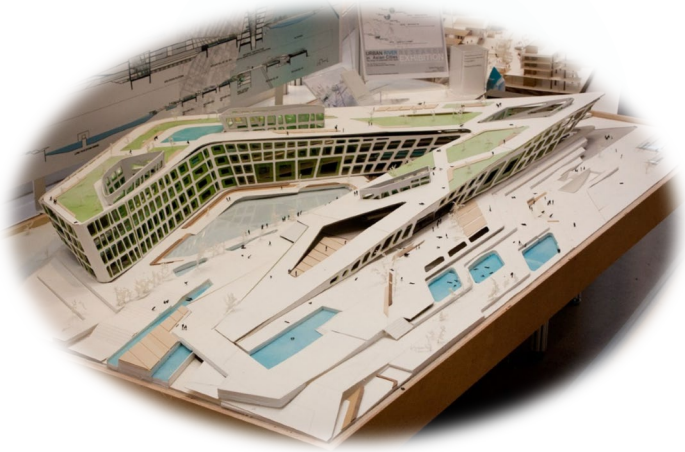
Présenté par Manon MANNESSIEZ

Conseillère juridique

URBANISME • PLANIFICATION

ZAN et mise en compatibilité

des PLU et cartes communales avec les SCoT



SOBRIÉTÉ FONCIÈRE • HIÉRARCHIE DES NORMES • COMPATIBILITÉ

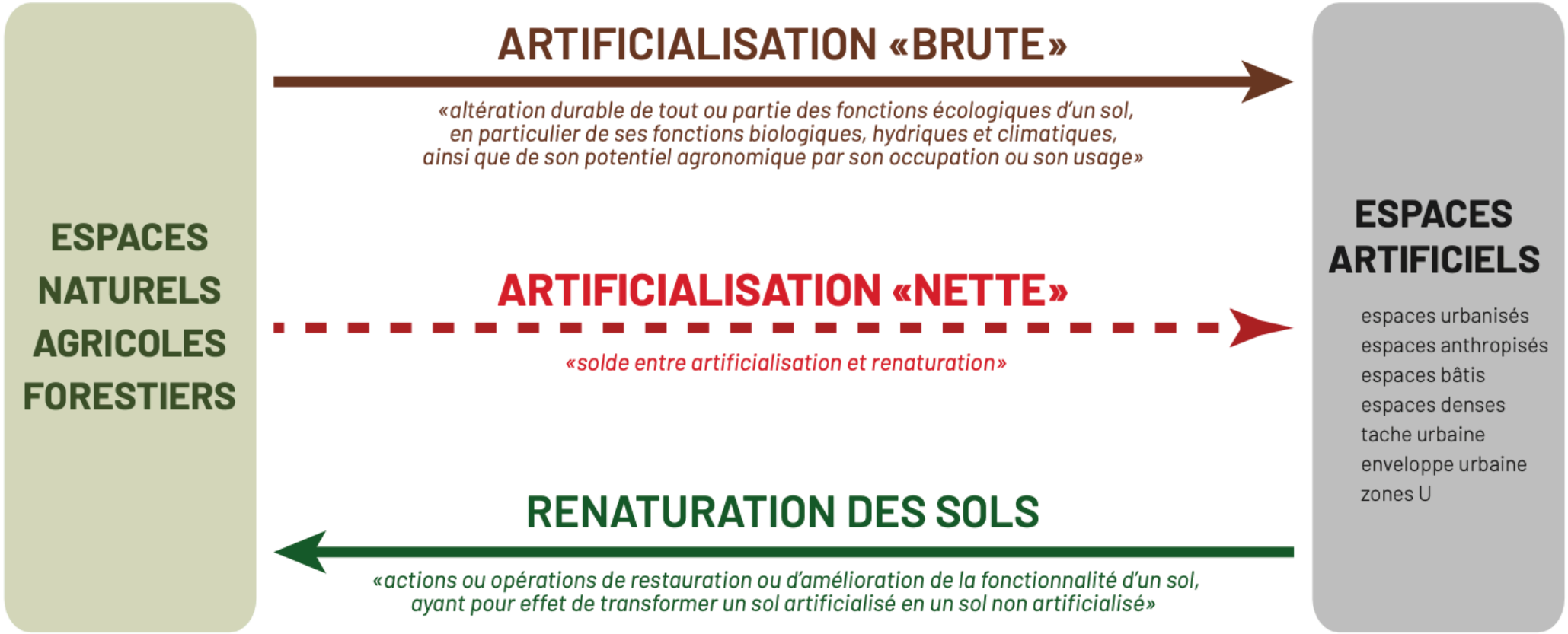
MF

Présenté par Martin FETET

Urbaniste au CAUE du Gard

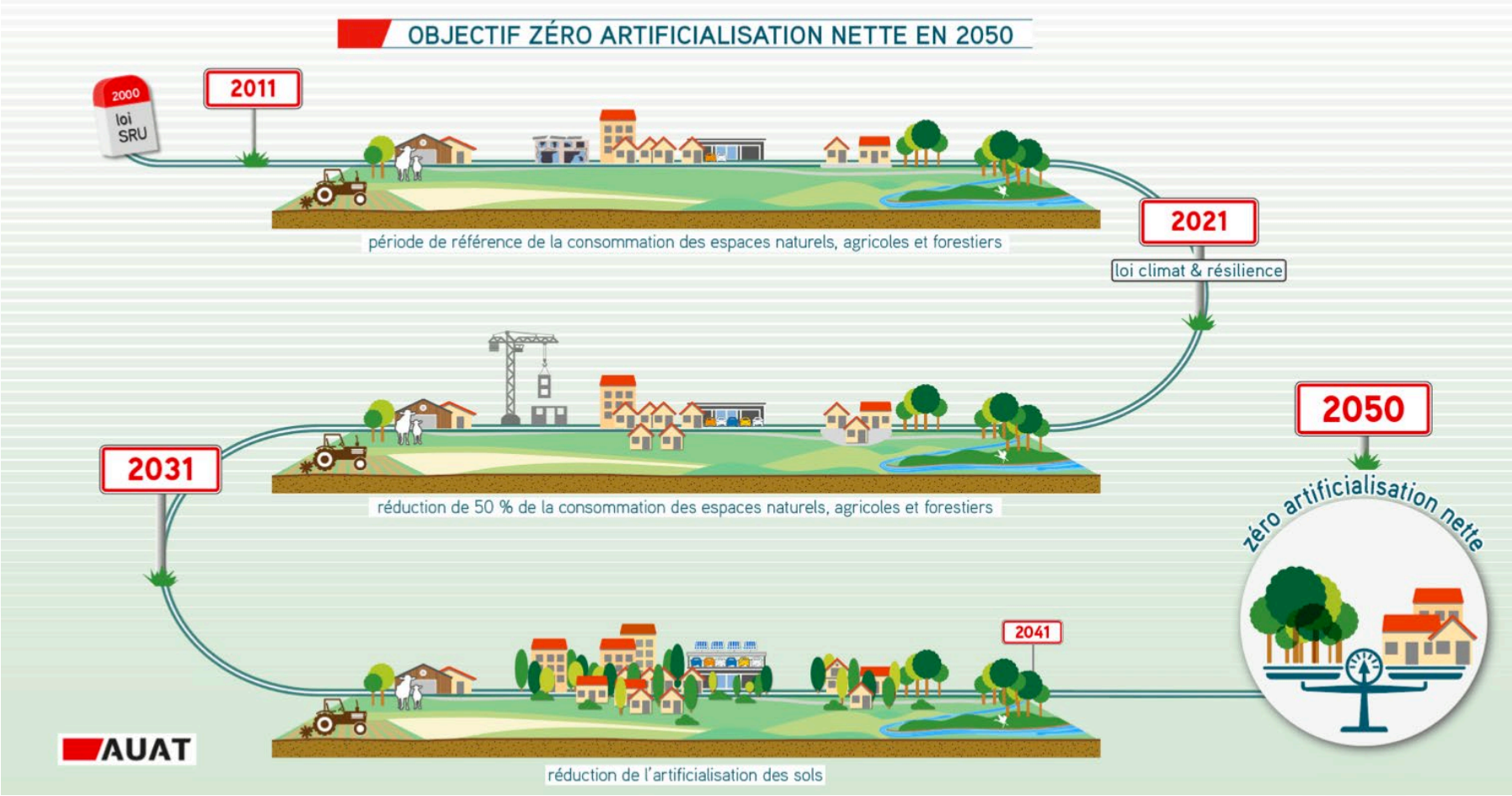
Loi Climat et Résilience et ZAN quelques rappels

Consecration de la notion d'artificialisation des sols



Loi Climat et Résilience et ZAN quelques rappels

Une application progressive de la “trajectoire ZAN” jusqu’en 2050



❖ Une déclinaison en cascade dans les documents d'urbanisme

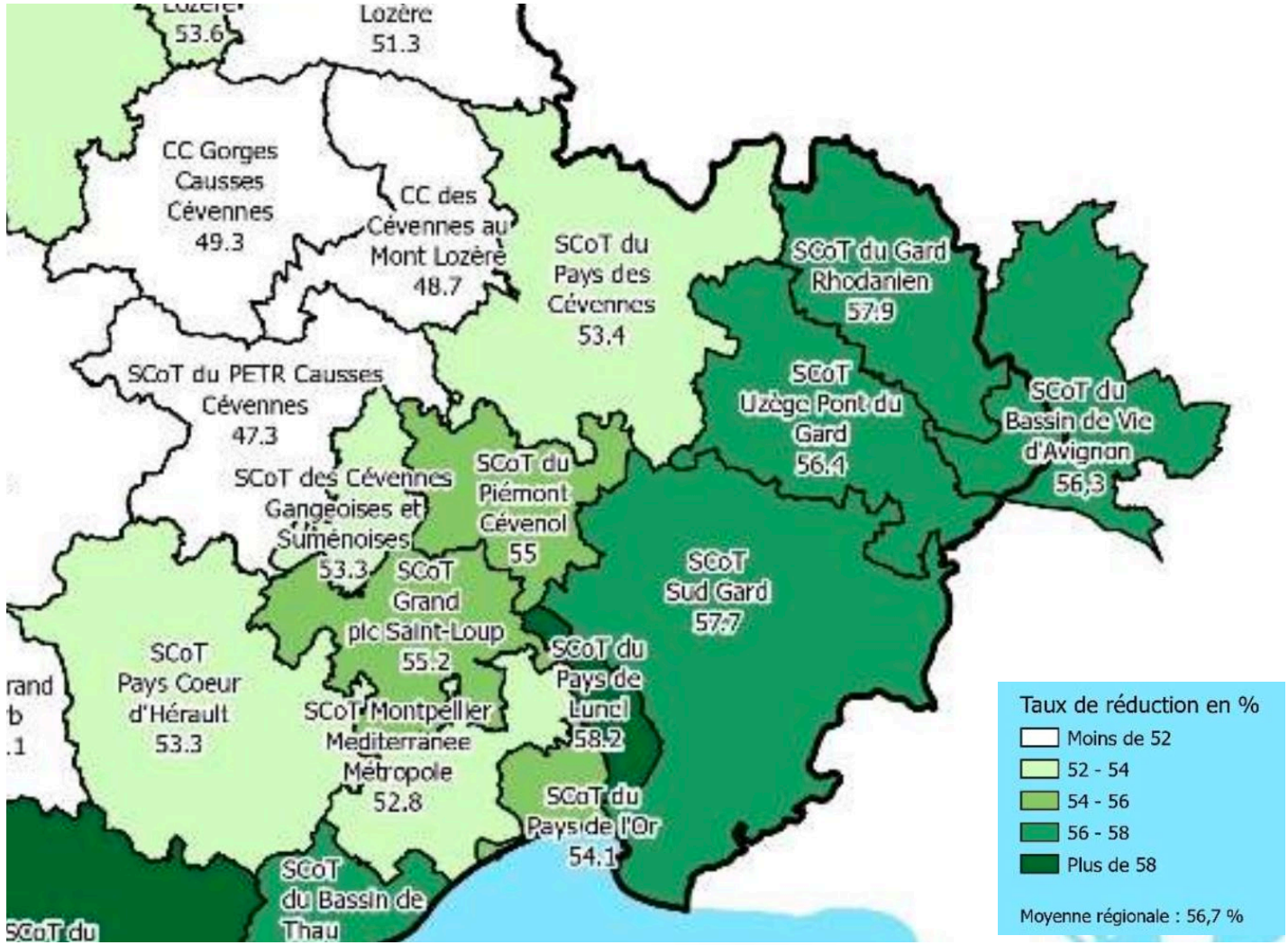
- **Région / SRADDET – Modification approuvée 11/07/2025**

Définition d'objectifs de réduction de la consommation foncière par territoire de SCoT pour la période 2021-2031

- **SCoT – Mise en compatibilité avant le 22/02/2027**

Intégration de l'objectif de réduction du rythme de la consommation foncière.

Sanction : suspension de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU des communes du SCot



❖ Une déclinaison en cascade dans les documents d'urbanisme

- **PLU / PLUI / Carte Communale : Mise en compatibilité avec le SCoT au 22 février 2028**
  - Intégration dans le PADD des objectifs de modération de la consommation d'espace fixé par le SCoT, et déclinaison dans le règlement (zonage)
    - ➢ Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation conditionnée à la justification que l'ensemble des capacités d'aménager dans les espaces urbanisés a bien été mobilisée (Obligation d'une étude préalable du potentiel de densification des zones déjà urbanisées).
  - OAP comprenant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
  - OAP obligatoire de mise en valeur des continuités écologiques
  - Définition d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour le maintien de la nature en ville ; identification de zones préférentielles de renaturation

➔ ***Sanction : Interdiction de délivrance des autorisations d'urbanisme dans les zones AU***

Et pour les communes au RNU ? Pas de disposition particulière ➔ maintien de l'application stricte du principe de constructibilité limitée

❖ Application du ZAN à l'echelle communale et mise en compatibilité avec le SCoT: deux obligations disctinctes qui se recoupent ?

- **D'une part le délai d'intégration des objectifs ZAN dans les PLU / CC : 22/02/2028**

  ➔ Comprend l'intégration de la réduction de consommation d'espace fixée au SCoT

- **D'autre part le délai d'un an s'imposant aux communes / EPCI après l'entrée en vigueur d'un Scot pour :**
  - procéder à une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCoT
  - se prononcer par délibération sur le maintien en vigueur du document ou sa nécessaire mise en compatibilité par voie de modification ou révision

  ➔ Pas de délai imposé pour achever la procédure

- ***Choix de la procédure (modification / révision) selon la nature et l'ampleur des éléments à retoucher***
  - ➢ *Révision si changement des orientations du PADD (+ exceptions)*
  - ➢ *Sinon Modification*

- ***Rapport de compatibilité :***

  Respect de l'esprit de la règle, ne pas contrarier son intention (marge d'application)

  ≠ Rapport de conformité (cf application du règlement du du PLU

ATD30
Matinée d'information juridique
Mercredi 21 octobre 2026
UZES

La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

Le volet urbanisme



Guillaume MERLAND – Avocat au Barreau de Nîmes

HORTUS AVOCATS
MONTPELLIER
NÎMES
NARBONNE

Sommaire

- Introduction
- I. L'accélération du traitement des contentieux de l'urbanisme
- II. Le renforcement des sanctions en cas de constructions illégales
- III. La modification du régime du droit de délaissement
- IV. La simplification du régime juridique des documents d'urbanisme
- V. L'instauration de nouveaux outils d'aménagement
- VI. La facilitation de la délivrance des autorisations d'urbanisme

Introduction

- Proposition de loi déposée le 1er avril 2025 par 14 députés du groupe LIOT et portée par le député Harold HUWART
- Objectif : simplifier les procédures d'urbanisme et accélérer les opérations de construction
- A l'origine, 4 articles et, au final, adoption de 31 articles dont 13 vont être censurés par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2025-896 DC du 20 novembre 2025
- Loi promulguée le 26 novembre 2025
- Bilan en demi-teinte : apports notables mais absence de vision globale

I. L'accélération du traitement des contentieux de l'urbanisme

- La limitation des moyens invocables dans le contentieux des documents d'urbanisme (abrogation de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme)
- La cristallisation des motifs de refus d'autorisation d'urbanisme (article L. 600-2 du code de l'urbanisme)
- L'instauration de la présomption d'urgence en matière de référé suspension (article L. 600-3-1 du code de l'urbanisme)
- La neutralisation du recours gracieux (article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme)

La limitation des moyens invocables dans le contentieux des documents d'urbanisme (abrogation de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme)

- La loi abroge l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme qui prévoyait les possibilités d'exciper de l'illégalité pour vice de forme et de procédure des SCoT, PLU et cartes communales dans un délai de 6 mois à compter de la prise d'effet du document en cause
- Ainsi, désormais, les vices de forme et de procédure entachant ces documents d'urbanisme ne pourront plus être invoqués par la voie de l'exception d'illégalité mai seulement dans le cadre d'un recours en annulation contre le document

La cristallisation des motifs de refus d'autorisation d'urbanisme (article L. 600-2 du code de l'urbanisme)

- La loi limite la possibilité pour les communes de recourir à la technique de la substitution de motifs
- Désormais, lorsque le juge administratif sera saisi d'un recours en annulation à l'encontre d'une refusant l'occupation ou l'utilisation du sol ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant cette décision, l'auteur de cette dernière ne pourra plus invoquer de motifs de refus nouveaux <u>après l'expiration d'un délai de deux mois</u> à compter de l'enregistrement du recours ou de la demande.

L’instauration de la présomption d’urgence en matière de référé suspension (article L. 600-3-1 du code de l’urbanisme)

- Lorsqu'un recours formé contre une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir est assorti d'un référé-suspension, la condition d'urgence est présumée satisfaite.
- La présomption d’urgence s’applique aux retraits de permis de construire (CE, 17 juin 2026, n° 513099)
- Il s’agit d’une présomption simple. Elle peut donc être renversée lorsque l’administration justifie de circonstances particulières.
- Par exemple, l’administration a pu renverser cette présomption lorsque le refus portait sur la régularisation d’une construction utilisée depuis des années et alors que le pétitionnaire a attendu plus d’une année avant de demander au juge des référés de suspendre l’exécution du refus (TA Caen, 16 décembre 2025, n°2503851)

La neutralisation du recours gracieux (article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme)

- Le délai des recours administratif (hiérarchique ou gracieux) passe de deux mois à un mois
- Le silence gardé pendant deux mois vaut décision tacite de rejet
- Surtout, les recours administratifs ne prorogent plus le délai de recours contentieux
- Par exemple, en matière de décision de refus :
- « *4. Il ressort des pièces du dossier que M. A… s'est vu notifier l'arrêté attaqué le 12 décembre 2025. En vertu des dispositions précitées de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le requérant disposait, pour contester cette décision, d'un délai franc de recours contentieux de deux mois expirant le 13 février 2026 à minuit, qui ne pouvait être interrompu par la présentation d'un recours gracieux avant cette date en vertu des dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme. Dès lors, le délai de recours contentieux était expiré lorsque M. A… a saisi le tribunal le 3 mars 2026* » (TA Toulouse, 5 mars 2026, n° 2601792).

II. Le renforcement des sanctions en cas de constructions illégales

- En cas de constructions illégales, il est désormais possible, alternativement à la mise en demeure de régulariser, d'ordonner le paiement d'une amende d'un montant maximal de 30 000 euros
- En cas de non-respect de la mise en demeure, le maire peut ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 30 000 euros
- Par ailleurs, le montant maximal de l'astreinte qui peut être prononcée par jour de retard passe de 500 euros à 1 000 euros
- De plus, le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 100 000 euros (au lieu de 25 000 euros avant la loi)
- Désormais, l'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application de l'amende ou de l'astreinte ordonnée par le maire n'a pas de caractère suspensif
- Enfin, en cas d'inaction du maire, le préfet peut, après avoir invité le maire à exercer les pouvoirs de police et en l'absence de réponse de sa part dans un délai d'un mois, se substituer à lui par arrêté motivé pour l'exercice desdits pouvoirs

III. La modification du régime du droit de délaissement

- Le droit de délaissement est usuellement défini comme la faculté donnée au propriétaire d'un bien grevé de certaines charges ou servitudes administratives, ou touché par des projets d'aménagement et d'urbanisme qui annoncent une probable dépossession à terme, de requérir l'acquisition anticipée du bien, en mettant en demeure la collectivité ou la personne publique concernée d'acquérir le bien en cause
- Ainsi, jusqu'à la loi Huwart, le droit de délaissement en matière d'emplacement réservé constituait donc une contrainte pour la collectivité, qui était tenue d'acheter le bien délaissé si le propriétaire décidait de poursuivre la procédure.

- La loi Huwart a légèrement modifié les articles L. 230-3 et L. 230-4 mais cela a d'important effets juridiques.
- Désormais, le propriétaire d'un terrain frappé d'un emplacement réservé ne peut plus contraindre une collectivité à acquérir son bien
- Ainsi, à la suite de la mise en demeure d'acquérir le bien grevé par l'emplacement réservé, deux situations sont possibles:
- Soit la collectivité exprime, pendant le délai d'un an, son intention d'acquérir le bien. Dans ce cas, s'il n'y a pas d'accord amiable sur le prix, l'une ou l'autre des deux parties peut saisir le juge de l'expropriation, dans le délai d'un an et 3 mois, en vue d'obtenir le transfert de propriété et la fixation judiciaire du prix. A défaut de saisine du juge de l'expropriation dans ce délai, la réserve devient définitivement inopposable
- Soit la collectivité renonce à l'acquisition, soit par une décision expresse de rejet, soit par le silence gardé pendant le délai d'un an. Dans ce cas, le juge de l'expropriation ne pourra plus être saisi à l'expiration du délai d'un an, et cela met fin immédiatement à toute possibilité pour la commune et pour le propriétaire de poursuivre l'acquisition forcée. La réserve devient inopposable, 3 mois après l'expiration du délai d'un an

IV. La simplification du régime juridique des documents d'urbanisme

- La diminution du nombre de procédures d'évolution des SCoT et PLU(i)
- Le recours facilité à la participation du public par voie électronique (PPVE)
- La création d'un document d'urbanisme unique valant SCoT et PLUi
- La suppression de la caducité automatique du SCoT

La diminution du nombre de procédures d'évolution des SCoT et PLU(i)

- Suppression des procédures de révision allégée (PLU) et de modification simplifiée (PLU et SCoT)
- Il n'existe donc plus désormais que deux procédures (nonobstant la mise en compatibilité pour la réalisation d'un projet) : la modification et la révision
- Evolution du SCoT : procédure de modification sauf s'il faut revoir les orientations définies dans le projet d'aménagement stratégique (PAS) (exception si le PAS évolue pour soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable : procédure de modification)

La diminution du nombre de procédures d'évolution des SCoT et PLU(i)

- Evolution du PLU : procédure de modification sauf s'il faut changer les orientations du PADD (exception si les changements ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, délimiter les zones exposées au recul du trait de côte, mettre en compatibilité le PLU avec un document supérieur, intégrer l'objectif ZAN ou délimiter des secteurs de résidence principale : procédure de modification)
- La procédure de modification du PLU dont le seul objet est de rectifier une erreur matérielle ou la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser est exemptée d'évaluation environnementale.

Le recours facilité à la participation du public par voie électronique (PPVE)

- Dans le cadre de la modification, l'enquête publique n'est plus systématique. Le projet peut faire l'objet d'une simple mise à disposition du public pendant 1 mois. La collectivité conserve néanmoins la faculté d'opter, par décision motivée, pour une PPVE ou pour une enquête publique
- Si la modification est soumise à évaluation environnementale (EE), la mise à disposition ne suffit pas : la PPVE ou l'enquête publique sont obligatoires

Le recours facilité à la participation du public par voie électronique (PPVE)

- Lors de l'élaboration et la révision des PLU et des SCoT et des cartes communales, la collectivité pourra, par décision motivée, substituer à l'enquête publique la PPVE (avec mise à disposition du public en mairie du dossier sur support papier)
- A noter qu'en cas de mise en compatibilité des SCoT et des PLU, l'enquête publique est toujours nécessaire
- Le décret n° 2026-733 du 1er août 2026 est venu mettre en cohérence la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les modifications opérées par loi Huwart en actualisant le régime de l'évaluation environnementale et de la participation du public

La création d'un document d'urbanisme unique valant SCoT et PLUi

- Lorsqu'un SCoT et un PLUi recouvrent exactement le même périmètre
- Ce document comprendra un rapport de présentation justifiant les choix retenus, un projet d'aménagement stratégique intercommunal, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes
- Les procédures d'élaboration et d'évolution de ce document sont celles des PLU
- Un décret en Conseil d'Etat doit venir préciser les modalités d'application de ce nouveau dispositif

La suppression de la caducité automatique du SCoT

- Jusqu'à présent, si dans les 6 ans suivant l'approbation, la révision ou le maintien en vigueur du SCoT, il n'était pas procédé à une analyse des résultats du schéma et, au regard de celle-ci, s'il n'avait pas été délibéré sur son maintien en vigueur ou sa révision, le SCoT était automatiquement caduc
- La loi Huwart supprime cette caducité et passe de 6 à 10 ans le délai dans lequel l'établissement doit dresser le bilan du SCoT

V. L'instauration de nouveaux outils d'aménagement

- La création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- La création du permis d'aménager multisites
- La généralisation de la densité minimale des constructions

La création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- La loi créée une nouvelle OAP dont l'objet est de définir des actions ou opérations contribuant au renouvellement urbain en tenant compte des besoins supplémentaires en matière de stationnement, de desserte par les transports en commun et en équipements publics et en garantissant la qualité environnementale, l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Elle peut être instituée dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitat individuel ou dans les ZAE, lorsqu'est identifié un besoin de favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant, l'optimisation de l'utilisation de l'espace ou la mixité fonctionnelle

La création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- La réalisation de cette OAP peut faire l'objet d'une opération de transformation urbaine (OTU), nouveau type d'opération d'aménagement
- L'opération de transformation urbaine doit être définie par l'organe délibérant compétent en matière de PLU et fixer les objectifs, la durée, le périmètre de l'opération, un programme prévisionnel des actions à réaliser, une estimation du coût de l'opération et les conditions de financement envisagées

La création du permis d'aménager multisites

- Ce permis a été introduit à titre expérimental pour 5 ans par la loi ELAN de 2018 au sein des opérations de revitalisation des territoires (ORT).
- Ce dispositif a été pérennisé par la loi 3DS de 2022 et étendu aux opérations prévues par un projet partenarial d'aménagement (PPA).
- La loi Huwart généralise ce permis d'aménager concernant un lotissement portant sur des unités foncières non contiguës
- Ce nouvel outil ne concerne que les projets soumis à permis d'aménager (donc pas ceux qui relèvent d'une déclaration préalable)

La création du permis d'aménager multisites

- La délivrance du permis d'aménager multisites est soumise à trois conditions :
  - l'opération d'aménagement doit permettre de garantir l'unité architecturale et paysagère des sites concernés
  - la demande doit être déposée par un demandeur unique
  - le projet doit constituer un ensemble unique et cohérent
- L'assiette du projet peut comprendre une ou plusieurs unités foncières ou parties de site destinées à être renaturées ou réaffectées à des fonction écologiques ou paysagères, même en l'absence de travaux d'aménagement, si ces unités participent à la cohérence globale du projet

La généralisation de la densité minimale des constructions

- Jusqu'à présent, le règlement du PLU ne pouvait imposer une densité minimale des constructions que dans les seuls secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés
- La loi étend cette possibilité à tout le territoire communal ou intercommunal

VI. La facilitation de la délivrance des autorisations d'urbanisme

- La cristallisation des règles d'urbanisme pour les permis modificatifs
- La prolongation des permis de construire précaire
- La consécration de nouveaux cas de dérogations au PLU
- L'assouplissement des contraintes en matière de stationnement
- L'assouplissement de l'obligation de solarisation des parcs de stationnement
- L'assouplissement des règles en matière de réfection et de surélévation des constructions

La cristallisation des règles d'urbanisme pour les permis modificatifs

- Si les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, une demande de permis de construire modifiant un permis de construire initial en cours de validité ne peut pas, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial.
- Exception : si les dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis de construire initial ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques.
- Cela s'applique pour les PC modificatifs et les PA modificatifs

La prolongation des permis de construire précaire

- L'arrêté accordant un permis de construire précaire peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée.
- La loi Huwart prévoit que lorsqu'un délai a été fixé, l'autorisation de la construction peut faire l'objet d'une prolongation. La demande de prolongation est instruite et, le cas échéant, accordée dans les mêmes conditions que le permis initial. La décision qui accorde la prolongation fixe un nouveau délai.

La consécration de nouveaux cas de dérogations au PLU

- Tout d'abord, jusqu'à présent les dérogations au règlement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu étaient limitées aux communes où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants et en zone tendue
- La loi Huwart étend ces possibilités de dérogations à l'ensemble du territoire national
- Par ailleurs, jusqu'à présent, il était possible, dans un objectif de mixité sociale, de déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement
- La loi Huwart supprime la condition tenant à satisfaire un objectif de mixité sociale et la dérogation peut désormais porter sur la totalité des dispositions du règlement du PLU

La consécration de nouveaux cas de dérogations au PLU

- Par ailleurs, de nouvelles dérogations sont ajoutées à celles existantes:
  - déroger aux règles du PLU, en zone urbaine ou à urbaniser, pour la réalisation de logements étudiants
  - déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le document d'urbanisme dans le périmètre d'une ZAE pour autoriser un projet de logements ou d'équipements publics
  - déroger aux règles du PLU relatives à la création de logements d'une superficie inférieure à la taille minimale définie par le PLU
  - déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU pour autoriser le changement de destination d'un bâtiment d'exploitation agricole et forestière pour en faire une habitation principale

La consécration de nouveaux cas de dérogations au PLU

- Enfin, de nouvelles dérogations concernent spécifiquement le stationnement:
  - déroger aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité
  - déroger aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante
  - pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville, la collectivité peut, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le règlement du PLU

L’assouplissement des contraintes en matière de stationnement

- Tout d’abord, le règlement du PLU peut délimiter les secteurs dans lesquels les obligations en matière de stationnement peuvent être réduites en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération : le seuil était de 15% minimum, avec la loi Huwart, il passe à 30%
- Par ailleurs, le règlement du PLU peut prévoir les conditions dans lesquelles le bénéficiaire d’une autorisation d’urbanisme qui ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement peut être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

L’assouplissement des contraintes en matière de stationnement

- Pour les opérations prévoyant la création d'au plus dix logements, le bénéficiaire de l’autorisation d’urbanisme peut être tenu quitte des obligations de stationnement en ayant recours à une « aire de stationnement mutualisée », dans les conditions définies par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme
- La loi étend les cas dans lesquels le règlement du PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire et logements-foyers

L’assouplissement des contraintes en matière de stationnement

- Le périmètre autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dans lequel le nombre de places de stationnement est réduit passe de 500 mètres à 800 mètres

L’assouplissement de l’obligation de solarisation des parcs de stationnement

- Les parcs de stationnement extérieurs d’une superficie de plus de 1 500 m² doivent, pour la moitié au moins de leur surface, être solarisés par des ombrières productrices d’énergie renouvelable.
- La loi assouplit le régime en indiquant que cette obligation peut être satisfaite lorsque les parcs de stationnement extérieurs sont équipés de procédés mixtes concourant au total à l’ombrage d’au moins la moitié de leur superficie. Ces procédés mixtes correspondent à une part d’ombrières couvrant au moins 35% de la moitié de la superficie de ces parcs et à des dispositifs végétalisés concourant à l’ombrage de la surface restant à couvrir

L’assouplissement des règles en matière de réfection et de surélévation des constructions

- La loi ajoute un article L. 111-35 au sein du règlement national d’urbanisme:
- « *Lorsqu'une construction régulièrement édifiée fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux de surélévation ou de transformation limitée d'un immeuble existant, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le seul fondement de la non-conformité de la construction initiale aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions* ».

MERCI DE VOTRE ATTENTION

HORTUS AVOCATS

PARTIE 2 • COMMANDE PUBLIQUE

1. Le relèvement des seuils de dispense de publicité et de mise en concurrence
2. Les nouvelles obligations environnementales et sociales applicables depuis le 22 août 2026
3. L'annulation d'un marché déjà notifié en raison d'un délai de remise des offres trop court
4. La validation de la pratique des "trois devis" par le Conseil d'Etat
5. Les precisions de la notion d'"offre irrégulière"



COMMANDE PUBLIQUE - REGLEMENTATION

Les nouvelles normes

Le relèvement des seuils de dispense de publicité et de mise en concurrence

- Décret n° 2025-1386 du 29 décembre 2025 modifiant certains seuils relatifs aux marchés publics
- Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique
- Décret n° 2026-792 du 15 août 2026 créant un seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence préalables temporaire pour les marchés de travaux d'installation de pompes à chaleur ou de raccordement au réseau de chaleur urbain
- Article R. 2122-8 du Code de la Commande publique

FB

Présenté par Françoise BOCAGE

Conseillère juridique

Évolution des seuils

Dispense de publicité et de mise en concurrence

CATÉGORIE DE MARCHÉ	SEUIL PRÉCÉDENT	SEUIL APPLICABLE DEPUIS LE 01/01/2026	SEUIL APPLICABLE DEPUIS LE 01/04/2026	SEUIL APPLICABLE DEPUIS LE 01/07/2026	SEUIL APPLICABLE DEPUIS LE 15/08/2026
MARCHÉS DE FOURNITURES COURANTES ET SERVICES	40 000 € HT	-	**60 000 € HT**	-	-
MARCHÉS DE TRAVAUX	100 000 € HT mais seulement jusqu'au 31/12/2025	100 000 € HT sans limite temporelle d'application (pérennisation du seuil)	-	-	Pour les marchés de travaux d'installation de pompes à chaleur ou de raccordement au réseau de chaleur urbain et jusqu'au 31/12/2026 : **140 000 € HT** Pour tous les autres marchés de travaux et jusqu'au 31/12/2026 : **100 000 € HT** **NOTA: passage à 140 000 € HT pour tous les marchés de travaux à partir du 01/01/2027**
ACHATS INNOVANTS	100 000 € HT	-	-	**140 000 € HT**	-

COMMANDE PUBLIQUE - REGLEMENTATION

Les nouvelles normes

Les nouvelles obligations environnementales et sociales applicables depuis le 22 août 2026

- Article 35 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (entrée en vigueur à compter du 22 août 2026) ;
- Articles L.2111-2, L.2112-2 et R2152-7 du Code de la commande publique.

FB

Présenté par Françoise BOCAGE

Conseillère juridique

NOUVEAUTÉ N°1

L'obligation de prévoir une clause environnementale dans chaque marché public

FONDEMENT JURIDIQUE

Article L.2111-2 du Code de la Commande publique

L'acheteur public doit prendre en compte dans la définition de son besoin « des objectifs de développement durable dans leurs dimensions économique, sociale et environnementale ».

PROCÉDURES CONCERNÉES

Obligation applicable à l'ensemble des marchés publics = dès le 1er euro

Y compris les achats de faible montant passés sans publicité ni mise en concurrence (achat sur devis…).

À RETENIR

Les clauses environnementales doivent être :

01

Adaptées au marché

→Prévoir des exigences cohérentes avec l'objet du marché.

→A éviter : simple renvoi au CCAG / simple rappel de la règlementation (exemple: interdiction de bruler les déchets sur le chantier…)

02

Clairement formulées

→ Prévoir des clauses précises et sans équivoque sur l'engagement contractuel imposé

→ À éviter : Rédaction généraliste (exemple: engagement à respecter l'environnement)

03

Proportionnées

→ Prévoir des clauses calibrées au regard des enjeux du marché

→ À éviter : discrimination ou restriction significative à la libre concurrence

04

Suivies et contrôlées en cours d'exécution

→ Suivi effectué par l'acheteur public
→ Conseil : ajouter des clauses sur les données et documents à fournir par le titulaire pour faciliter ce suivi

05

Assorties de sanctions en cas de manquement

→ En phase passation : irrégularité de l'offre
→ En phase exécution : pénalités contractuelles et autres sanctions prévues au marché

COMMENT PRÉVOIR DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES ?

Option n°1 : Au niveau de la définition du besoin

→ Définition du besoin dans un objectif de développement durable (demande de caractéristiques/méthodes respectueuses de l'environnement) et/ou par référence une norme et/ou un niveau de performance environnementale (labels écologiques avec acceptation des équivalences).

EXEMPLES

Fournitures

- Exigences relatives à la composition de produits (part minimale de matériaux recyclés ou réemployés)
- Exigences de labellisation écologique (avec acceptation d'équivalence) ;
- Exigences en termes de circuit court (nombre d'intermédiaires)

Services / Prestations intellectuelles

- Obligation d'utiliser des produits d'entretien écolabellisés ;
- Fixation d'objectifs de performance écologique (labellisation, économies d'énergie…) ;
- Obligation d'intégrer la dimension environnementale dans le contenu des études

Travaux

- Utilisation de matériaux biosourcés et/ou bas carbone
- Fixation d'objectifs de performance écologique (labellisation, économies d'énergie…)

COMMENT PRÉVOIR DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES ?

Option n°2 : Au niveau des conditions d'exécution du marché

→ Prise en compte de considérations environnementales dans l'exécution des prestations

EXEMPLES

Fournitures

- Exigences relatives au conditionnement des produits et aux emballages
- Exigences relatives aux modalités de livraison / transport des marchandises (livraisons groupées…)
- Exigences relatives à l'élaboration de documents de suivi environnemental des prestations

Services / Prestations intellectuelles

- Exigences relatives à l'optimisation des déplacements liés au marché et au choix de modes de transport écologique
- Exigences relatives aux flux numériques et à l'hébergement des données
- Exigences relatives à l'élaboration de documents de suivi environnemental des prestations

Travaux

- Exigences relatives à la prévention des déchets, à l'orientation vers des filières de valorisation, à la revalorisation des déblais ;
- Exigences relatives à la préservation de la biodiversité et des milieux naturels durant le chantier ;
- Obligation de sensibiliser les intervenants aux enjeux environnementaux du marché

COMMENT INTÉGRER UNE CLAUSE ENVIRONNEMENTALE DANS LES ACHATS DE FAIBLE MONTANT ?

Achat sans formalisme écrit (contrat verbal, simple courriel…)

(Achat inférieur à 25 000 € HT)

VÉRIFICATIONS MINIMALES

- Vérifier au minimum à ce que les prestations intègrent des objectifs de développement durable.
- Prendre en compte le coût global de l'achat : acquisition, maintenance, gestion des déchets, etc.

Achat sur simple devis

VÉRIFICATION DES CONDITIONS GÉNERALES DE VENTE

Vérifier au minimum que les conditions générales applicables comprennent une clause environnementale.

Achat sur bon de commande avec ou sans cahier des charges

ETABLISSEMENT DE CLAUSE(S)

Prévoir une clause environnementale dans le bon de commande ou dans le cahier des charges

NOUVEAUTÉ N°2

L'obligation de prévoir un critère environnemental dans chaque marché public comportant des critères de jugement des offres

FONDEMENT JURIDIQUE

Article R2152-7 du Code de la Commande publique

Les critères mis en œuvre par les acheteurs publics, que ce soit dans le cadre du critère unique du prix ou dans le cadre de critères multiples, doivent prendre en compte « les caractéristiques environnementales de l'offre »

PROCÉDURES CONCERNÉES

Obligation applicable uniquement dans le cadre des marchés publics lancés avec des critères de sélection des offres communiqués aux candidats

Dans le cadre des achats de faible montant, l'acheteur n'est obligé de prévoir un critère environnemental que s'il a volontairement choisi de fixer des critères de jugement des offres dans sa consultation.

BONNES PRATIQUES

Les critères environnementaux doivent être :

01

En lien direct avec l'objet du marché

→ A éviter: notation de la politique générale de l'entreprise en matière environnementale, notation d'aspects environnementaux sans lien avec l'objet du marché

02

Clairement formulés

→ Les candidats doivent savoir exactement comment seront valorisés les aspects environnementaux de leur offre.

→ À éviter : critères généralistes (exemple: qualité environnementale de l'offre)

03

En lien avec les informations et documents demandés aux candidats dans le RC

04

Pondérés en cohérence avec l'objet du marché

→ La pondération du critère environnemental doit être calibrée en fonction de l'importance du sujet environnemental dans la prestation globale

EXEMPLES DE CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Fournitures

- Coût du cycle de vie (acquisition, énergie, maintenance, fin de vie + externalités environnementales) ;
- Taux de matières recyclées / recyclabilité et existence d'une filière de reprise.
- Consommations d'énergie et de ressources, durabilité, réparabilité ;
- Part de produits en circuits courts (maximum un intermédiaire)
- Empreinte environnementale des livraisons (type de véhicule, fréquence, optimisation logistique);

Services / Prestations intellectuelles

- Performance en matière de gestion des déchets, propreté des sites après intervention, taux de valorisation;
- Plan de réduction des émissions liées aux déplacements (type de véhicules, organisation);
- Qualité de l'accompagnement des intervenants dans une gestion environnementale du chantier
- Impact environnemental des flux numériques et des hébergements de données mis en œuvre

Travaux

- Taux de matériaux biosourcés / bas carbone / recyclés.
- Taux de valorisation des déchets de chantier, plan de réemploi.
- Qualité des procédés limitant les nuisances
- Qualité des mesures mises en place pour limiter la pollution et les impacts du chantier sur la biodiversité.

NOUVEAUTÉ N°3

L'obligation de prévoir une clause sociale dans chaque marché formalisé

FONDEMENT JURIDIQUE

Articles L.2111-2 et L2112-2-1 du Code de la Commande publique

L'acheteur « prévoit des conditions d'exécution prenant en compte des considérations relatives au domaine social ou à l'emploi, notamment en faveur des personnes défavorisées, dans ses marchés »

PROCÉDURES CONCERNÉES

Obligation applicable uniquement aux marchés publics dont la valeur estimée dépasse les seuils européens (procédures formalisées).

Dérogations:

- Besoin pouvant être satisfait par une solution immédiatement disponible ;
- Absence de lien suffisant avec l'objet du marché ;
- Risque de restriction de la concurrence ou de rendre techniquement ou économiquement difficile l'exécution de la prestation ;
- Marché de travaux de moins de six mois.

COMMENT PRÉVOIR DES CLAUSES SOCIALES ?

Option n°1: La clause d'insertion sociale

→ Clause qui impose au titulaire du marché de consacrer une partie de la réalisation de son contrat à la réalisation d'une action d'insertion professionnelle pour les publics éloignés de l'emploi.

Qui sont les publics éligibles?

- → Allocataires du RSA,
- → Jeunes de moins de 26 ans diplômés ou non sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis au moins 6 mois,
- → demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription à FT et ayant travaillé moins de 6 mois dans la dernière année), demandeurs d'emploi de plus de 50 ans
- → Publics reconnus travailleurs handicapés, Bénéficiaires de l'Allocation Spécifique de Solidarité (ASS), de l'Allocation d'Insertion (AI), de l'Allocation Parent Isolé, de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), de l'Allocation d'Invalidité, personnes prises en charge dans un dispositif IAE (AI / ETTI / EI / ACI).

A noter: la clause d'insertion peut directement bénéficier aux administrés de l'acheteur public puisque ce dernier peut les orienter vers le titulaire du marché public ou le facilitateur de la clause pour qu'ils puissent être recrutés dans le cadre du dispositif.

COMMENT PRÉVOIR DES CLAUSES SOCIALES ?

Option n°1: La clause d'insertion sociale

→ Tous les types de marchés peuvent être ouverts à l'insertion sociale (travaux, fournitures, services y compris prestations intellectuelles).

→ Les acheteurs peuvent se rapprocher de facilitateurs de clauses d'insertion pour être accompagnés dans la rédaction et le suivi des clauses.

→ La clause d'insertion doit être :

01

Non discriminatoire

Tout opérateur économique souhaitant répondre au marché, quel que soit son statut juridique ou sa taille, doit pouvoir être à même de pouvoir remplir cette clause.

02

Accompagnée d'un délai de remise des offres cohérent

Le délai de remise des offres doit permettre aux candidats de prendre leurs dispositions pour respecter la clause d'insertion, de prendre l'attache au besoin du facilitateur, …

03

Faire l'objet d'un suivi d'exécution et de sanctions

L'acheteur public doit contrôler la bonne exécution de la clause d'insertion et prévoir des sanctions en cas de non-respect :

→ En phase de passation : irrégularité de l'offre
→ En phase d'exécution : pénalités contractuelles et autres sanctions prévues au CCAP

COMMENT PRÉVOIR DES CLAUSES SOCIALES ?

Option n°2 Le marché réservé

→ Clause qui réserve un marché public ou un ou plusieurs lot(s) d'un marché public à des entreprises adaptées à des établissements et services d'aide par le travail, des structures d'insertion par l'activité économique ou encore des opérateurs économiques qui réalisent des activités de production de biens et de services en établissement pénitentiaire.

La réservation du marché :

01

Doit être annoncée dans l'AAPC

Les candidats doivent dès l'avis de publicité identifier qu'un marché est réservé à un certain type de structure

02

Interdit aux structures non éligibles de candidater

En cas de réservation du marché, seules les structures éligibles peuvent candidater et se voir déclarer attributaire du marché public.

COMMANDE PUBLIQUE - JURISPRUDENCE

Annulation d'un marché déjà notifié en raison d'un délai de remise des offres « trop court »

Un délai de remise des offres insuffisant peut constituer une illégalité substantielle justifiant l'annulation du contrat après sa notification.



TA DE BASTIA 14 novembre 2025 • n°2301147

COMMANDE PUBLIQUE • PROCEDURE

FB

Présenté par Françoise BOCAGE

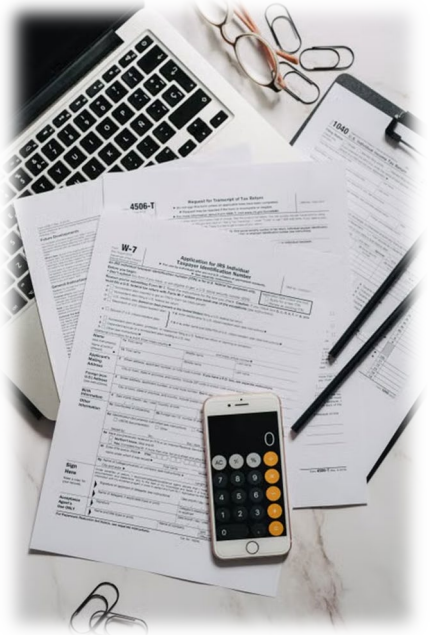
Conseillère juridique

COMMANDE PUBLIQUE - JURISPRUDENCE

Validation de la pratique administrative actuelle des « trois devis »

Le simple fait de solliciter plusieurs devis ne transforme par la consultation en procédure adaptée

CONSEIL D'ETAT **17 avril 2026 • n° 403512**



COMMANDE PUBLIQUE • PROCEDURE • 3 DEVIS

FB

Présenté par Françoise BOCAGE

Conseillère juridique

COMMANDE PUBLIQUE - JURISPRUDENCE

Précisions concernant la notion d'offre irrégulière

Une offre doit être rejetée si les produits ne satisfont pas exactement à chacune des caractéristiques et spécifications techniques mentionnées dans le bordereau des prix unitaires.

CONSEIL D'ETAT **5 juin 2026 • n° 511300**



COMMANDE PUBLIQUE • PROCEDURE • REJET D'OFFRE

FB

Présenté par Françoise BOCAGE

Conseillère juridique

PARTIE 3 • DOMANIALITE PUBLIQUE ET POUVOIRS DE POLICE DU MAIRE

1. Le contrôle de la sécurité incendie des ERP par le maire
2. L'obligation d'équiper les parkings d'ombrières photovoltaïques
3. Le dépôt sauvage lié au dysfonctionnement du service public
4. L'indemnisation de l'occupant du domaine public en cas de résiliation d'autorisation
5. La validation du dispositif législatif actuel des parcelles en état d'abandon manifeste



POUVOIRS DE POLICE • ERP

Les pouvoirs du maire

En matière de contrôle de la sécurité incendie dans les ERP

ENJEU	Prévenir les risques, autoriser l'ouverture et, si nécessaire, prononcer la fermeture.

MM

Présenté par Manon MANNESSIEZ

Conseillère juridique



MAIRE • POUVOIRS DE POLICE • ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Sécurité incendie des ERP : le rôle du maire

Une compétence exercée de l'ouverture jusqu'à la fermeture de l'établissement

Les Etablissements Recevant du Public (ERP) sont encadrés par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

Définition des categories d'ERP	Art. R143-19 CCH
Autorisation d'ouverture	Art. R122-5 CCH
Prononcer la fermeture	Art. R143-3 CCH

COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE **DE SÉCURITÉ** ET D'ACCESSIBILITÉ

Présidée par le préfet ou son représentant

Composition mobilisée selon les dossiers

Services de l'État • SDIS • élus départementaux ou maires • maire concerné ou président de l'EPCI • experts et représentants spécialisés

À RETENIR

Le maire décide, avec l'appui technique de la commission de sécurité.

Interventions du maire en matière d'ERP

Police spéciale des ERP : article R143-23 du Code de la construction et de l'habitation

01 Délivrance des autorisations d'ouverture

Décision prise après avis de la commission de sécurité.

Art. R143-39 CCH

02 Notification et décision des suites d'une visite

Transmission de l'avis de la commission et de la decision du maire à l'exploitant après les visites inopinées ou périodiques.

Art. R143-41 et R143-42 CCH

03 Fermeture jusqu'à mise en conformité

Fermeture jusqu'à l'achèvement des travaux nécessaires.

Art. R. 143-3 CCH

! **ATTENTION**

Le maire qui ne suit pas un avis défavorable de la commission de sécurité peut engager sa responsabilité en cas d'accident.

Petits ERP : un contrôle renforcé

Doctrine départementale rappelée aux maires par la circulaire préfectorale du 8 janvier 2026

01 Principe

Les ERP de 5e catégorie ne sont pas soumis à une autorisation d'ouverture.

02 Pouvoir du maire

En cas de doute, le maire peut solliciter une visite inopinée de la commission de sécurité.

03 Exception préfectorale

Le préfet du Gard soumet certains ERP de 5ème catégorie à des visites périodiques.

PETITS ÉTABLISSEMENTS (NOTAMMENT FESTIFS) CONCERNÉS

- **TYPE L** • Salles de spectacle
- **TYPE N** • Restaurants, cafés, bars, brasseries
- **TYPE P** • Discothèques
- **TYPE R** • Enseignement
- **SOUS-SOL** • Tout ERP avec sous-sol accessible au public

COMMUNE — **Tenir à jour la liste des ERP du territoire et la transmettre au service prévention du SDIS chaque année.**

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE • PARKINGS

Obligation d’équiper les parcs de stationnement d’ombrières photovoltaïques

FONDEMENT LÉGAL

Article 40 de la loi « APER » du 10 mars 2023
Décret n°2024-1023 du 13 novembre 2024



PARKINGS • SOLARISATION • ÉNERGIES RENOUVELABLES

JCB

Présenté par Jean-Christophe BURGAT

Chef du service juridique

Ombrières photovoltaïques : quels parcs de stationnement concernés ?

Parcs existants : trois critères cumulatifs à identifier

01 **Un parc extérieur**

DÉFINITION : ART. L. 111-1 CCH

Parc de stationnement extérieur non intégré à un bâtiment.

02 **Une superficie > 1 500 m² (env 80 places)**

SEUIL DE SUPERFICIE

Calcul incluant les emplacements et les voies de circulation interne.

03 **Tous propriétaires et gestionnaires**

CHAMP D'APPLICATION LARGE

Communes comprises, quel que soit le type d'activité : centres commerciaux, équipements publics, gares, copropriétés…

À RETENIR

Extérieur + plus de 1 500 m² + tout type de propriétaire ou gestionnaire

Calendrier d’entrée en vigueur

Deux échéances selon le mode de gestion et la situation du parc

01

Parcs en gestion directe

> 10 000 m²	> 1 500 m² et ≤ 10 000 m²
1er juillet 2026	1er juillet 2028

02

Parcs en concession ou DSP > 1 500 m²

Contrat conclu ou renouvelé avant le 1er juillet 2026	Contrat conclu après le 1er juillet 2026
1er juillet 2026	1er Juillet 2028

Parking arboré : une dérogation possible

L'ombrage naturel peut se substituer à l'installation d'ombrières photovoltaïques

01 **≥ 50 %**

de la surface ombragée

Le parc doit être ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie (1 arbre pour 3 emplacements)

02 **EXONÉRATION**

totale possible

Un parking déjà densément arboré peut être dispensé des ombrières photovoltaïques.

EN PRATIQUE | **Vérifier la surface réellement ombragée et la densité de plantation avant de conclure à l'exonération.**

Quatre motifs d'exonération

L'obligation peut être écartée lorsque le projet se heurte à certaines contraintes identifiées

01 Contraintes techniques, de sécurité ou architecturales

Impossibilité ou incompatibilité liée à la configuration du site, à la sécurité ou à l'architecture.

02 Conditions économiques acceptables

Appréciation au regard du rapport entre le coût total des travaux et la valeur vénale du parc.

03 Suppression ou transformation programmée

Le parc est destiné à être supprimé ou transformé dans le cadre d'un projet identifié.

04 Sites protégés ou contraintes environnementales

La protection patrimoniale ou environnementale peut faire obstacle à l'installation.

MÉTHODE **Qualifier le motif et réunir les éléments techniques, économiques ou réglementaires qui le justifient.**

Non-respect de l'obligation de solarisation

Une sanction annuelle jusqu'à la mise en conformité du parc

! **APRÈS PROCÉDURE CONTRADICTOIRE**

Le préfet peut prononcer une sanction pécuniaire chaque année et jusqu'à la mise en conformité du parc.

01

20 000 €

maximum par an

Parc d'une superficie < 10 000 m²

02

40 000 €

maximum par an

Parc d'une superficie ≥ 10 000 m²

A RETENIR

La sanction peut être renouvelée chaque année → jusqu'à la mise en conformité du parc

Parcs de stationnement neufs > 500 m²

Article L111-19-1 du Code de l'urbanisme

AU MOINS 50 % DE LA SURFACE **doit intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales et d'ombrage ou de production d'énergie renouvelable.**

01 Perméabilité et infiltration

Revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

GESTION DE L'EAU

02 Ombrage et énergie renouvelable

Dispositifs végétalisés ou ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

VÉGÉTALISATION / ÉNERGIE

JURISPRUDENCE • POUVOIR POLICE

Amende administrative pour dépôt sauvage

Un dépôt sauvage sans dysfonctionnement du service de collecte est sanctionable.

L'IA n'est pas diplomée en droit…

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

TA Grenoble, 3 Decembre 2025 • n° 2509827 • Commune de Saint Cergues

JBS

Présenté par Jean-Baptiste SEGUIN

Conseiller juridique



DEPOT SAUVAGE • AMENDE • IA ET DROIT

JURISPRUDENCE•COT

Résiliation anticipée d'une Convention d'occupation temporaire et indemnisation

Le juge confirme la possibilité de résiliation pour motif d'intérêt general et précise l'étendue de l'indemnisation

CONSEIL D'ETAT | 16 Février 2026 • n° 493569 •VNF c/ SAS Médiéval-AFDP

JBS

Présenté par Jean-Baptiste SEGUIN

Conseiller juridique



OCCUPATION • RESILIATION • INDEMNISATION

JURISPRUDENCE

Validation du dispositif législatif actuel concernant l'expropriation des biens en état d'abandon manifeste

Conseil Constitutionnel — 22 mai 2026 • QPC n°2026-1200



EXPROPRIATION •ETAT D'ABANDON MANIFESTE

FB

Présenté par Françoise BOCAGE

Conseillère juridique

RAPPELS – L'EXPROPRIATION DES BIENS EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

01

Comment établir qu'un bien est en état d'abandon manifeste ?

Lorsque, dans une commune, il peut être constaté que des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sont sans occupant à titre habituel et ne sont manifestement plus entretenus

02

Comment démarrer la procédure ?

1) Détermination du bien concerné et recherche des propriétaires dans le fichier immobilier ou au livre foncier

2) Constatation de l'abandon manifeste du bien par procès verbal provisoire indiquant la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

- Mesures de publicité: affichage du procès-verbal pendant trois mois en mairie et sur le lieu concerné – Insertion du procès verbal deux journaux diffusés dans le département – Notification du procès-verbal aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés

3) Constatation de l'abandon manifeste du bien par procès verbal définitif (à l'issue des 3 mois)

- Mesures de publicité: mise à disposition du public

4) Délibération du conseil municipal actant s'il y a lieu ou non de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

RAPPELS – L'EXPROPRIATION DES BIENS EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

03

Quels obstacles peuvent s'opposer à la poursuite de la procédure ?

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai des trois mois, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire. La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste pourra alors uniquement être reprise si le propriétaire ne tient pas ses engagements.

04

Comment exproprier le bien si l'état d'abandon est confirmé ?

1) **Constitution d'un dossier présentant le projet d'acquisition publique avec l'évaluation sommaire de son coût après consultation du Service des domaines**
   - Mesures de publicité: mise à disposition du public pendant un mois minimum (avec possibilité de présenter des observations).

2) Transmission du dossier à la Préfecture pour prise d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (avec fixation du montant de l'indemnité provisionnelle)
3) Affichage de l'arrêté préfectoral en mairie et notification dudit arrêté aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers
4) Prise d'une ordonnance d'expropriation ou conclusion d'une cession amiable par la commune
5) Prise de possession dès le versement de l'indemnité provisionnelle

PARTIE 4 • FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES DÉLIBÉRANTES

1. Le règlement intérieur des nouveaux conseils
2. Les droits d'information et d'expression des élus
3. La captation vidéo de la séance du Conseil municipal de remplace pas le procès-verbal



CONSEIL MUNICIPAL

Les suites des élections municipales

Le règlement intérieur des nouveaux conseils

JCB

Présenté par Jean-Christophe BURGAT

Responsable du service juridique

MM

Présenté par Manon MANNESSIEZ

Conseillère juridique

RI

UN CADRE COMMUN

pour organiser les séances et garantir les droits des élus

ÉLECTIONS MUNICIPALES • INSTALLATION • RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Adoption du règlement intérieur

Une obligation encadrée dans le temps et selon la taille de la commune

6 MOIS | **à compter de l'installation du conseil municipal**

1

INSTALLATION

Point de départ du délai

2

ÉLABORATION

Concertation et rédaction du texte

3

ADOPTION

Vote du conseil municipal au plus tard à l'échéance

≥

COMMUNES CONCERNÉES

Adoption obligatoire dans les communes de 1 000 habitants et plus.

À NOTER

Malgré ce délai contraint, il n'existe pas de sanction en cas non-adoption dans les 6 mois. Dans ce cas, l'ancien règlement continue de s'appliquer.

Le règlement intérieur du conseil municipal

Organiser concrètement le fonctionnement de l'assemblée

OBJECTIF | **Préciser les règles de fonctionnement interne et sécuriser l'exercice des droits des conseillers municipaux.**

01 Consultation des contrats et marchés

Définir les conditions dans lesquelles les membres de l'assemblée délibérante consultent les projets de contrats ou de marchés.

MODALITÉS À FIXER

02 Questions orales

Fixer les règles de présentation et d'examen des questions orales, ainsi que leur fréquence.

DROIT D'INTERVENTION

03 Expression de la minorité

Organiser le droit d'expression des conseillers n'appartenant pas à la majorité dans le bulletin d'information générale de la commune.

MODALITÉS À FIXER

✓ **FINALITÉ** | **Un cadre commun, lisible et opposable pour le déroulement des séances et l'exercice des droits des élus.**

❖ Focus 1 : Le règlement intérieur

Article L. 2121-8 du CGCT

« Dans les communes de 1 000 habitants et plus, le conseil municipal établit son règlement intérieur dans les six mois qui suivent son installation. Le règlement intérieur précédemment adopté continue à s'appliquer jusqu'à l'établissement du nouveau règlement. »

À RETENIR

Adoption au plus tard fin septembre 2026

Le règlement reste modifiable pendant l'exécution du mandat

❖ Focus 1 : Le règlement intérieur

Vocation à compléter le CGCT

Une rédaction libre, structurée autour de mentions obligatoires, **notamment** :

01

Projets de DSP

Modalités de consultation des conseillers municipaux sur les projets de contrat de délégation de service public.

02

Questions orales et écrites

Fréquence, règles de présentation et conditions d'examen des questions des conseillers municipaux.

03

Expression de l'opposition

Modalités d'expression des élus n'appartenant pas à la majorité municipale lorsque la Commune diffuse un bulletin d'information générale.

04

Débat d'orientations budgétaires

Conditions de déroulement du DOB pour les communes de 3 500 habitants et plus.

PRINCIPE | **Le règlement intérieur organise concrètement le fonctionnement du conseil municipal.**

❖ Focus 2 : Les droits des conseillers municipaux

Un droit d'information et d'expression consolidé

Droit à l'information

Sur les affaires faisant l'objet d'une délibération

Article L. 2121-13 du CGCT

Droit d'expression

Plusieurs modalités d'intervention et de communication

Article L. 2121-19 du CGCT

01 Questions orales

Exposer des questions en séance : liberté fondamentale organisée par le règlement intérieur.

02 Débat de politique générale

Demander l'organisation d'un débat portant sur la politique Générale de la Commune (à l'initiative d'un dixième des membres du conseil).

03 Bulletin municipal

Disposer d'un espace de communication dans le bulletin municipal.

ÉQUILIBRE | **Garantir l'information de tous les élus et permettre une expression effective au sein du conseil.**

❖ Focus 2 : Les conseillers municipaux ont-ils un droit d'amendement ?

PAS UN DROIT CONSACRÉ… MAIS UNE FACULTÉ RECONNUE

LE PRINCIPE

Aucun droit général d'amendement consacré

« Aucune autre disposition législative du CGCT ou d'un autre texte, ni aucun principe, ne consacre un droit d'amendement des élus locaux. »

CE, 14 avril 2022, n°438429

LA NUANCE

Une proposition doit pouvoir être soumise au Conseil

Un conseiller municipal dispose du droit de proposer au Conseil municipal l'examen de toute affaire entrant dans les compétences de celui-ci.

CE, 22 juillet 1927, Bailleul • CE, 10 février 1954, Cristofle

EN PRATIQUE

Distinguer le droit d'amendement, non consacré comme tel, de la faculté pour un élu de proposer l'examen d'une affaire communale.

❖ Focus 2 : Les conseillers municipaux ont-ils le droit d'imposer l'inscription d'un point à l'ordre du jour d'une séance du Conseil ?

NON, MAIS LE DROIT DE PROPOSITION DOIT ÊTRE RESPECTÉ

1 LE PRINCIPE

Le maire fixe l'ordre du jour

"Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour."

Article L. 2121-10 du CGCT

2 LA LIMITE

Le pouvoir du maire ne peut faire obstacle au droit de proposition des conseillers municipaux

« le choix des questions portées à l'ordre du jour des séances du conseil municipal relève d'un pouvoir discrétionnaire du maire ; toutefois les conseillers municipaux tiennent notamment de leur mandat le droit de soumettre des propositions à l'assemblée dont ils sont membres ; lorsque le maire arrête l'ordre du jour des séances du conseil municipal [...] l'exercice discrétionnaire de sa compétence ne doit pas porter une atteinte excessive au droit de proposition des conseillers municipaux ».

CAA Marseille, 24 novembre 2008, n° 07MA02744

! CONCLUSION

Le conseiller municipal peut demander et proposer une inscription d'un point à l'ordre du jour, mais ne dispose pas d'un droit lui permettant de l'imposer au maire.

Focus 2 : Le droit des conseillers municipaux sur l'ordre du jour, à la recherche d'un équilibre

PROPOSITION DE DOCTRINE À METTRE EN ŒUVRE

Concilier la maîtrise de l'ordre du jour par le maire et le droit de proposition des élus.

× DEMANDE DÉLIBÉRATIVE

Le maire peut refuser l'inscription du point à l'ordre du jour soumis à délibération.

✓ QUESTION ORALE

Si le sujet relève des compétences de la collectivité, le maire doit l'inscrire en question orale, sans issue délibérative.

! SEULE EXCEPTION

En application de l'article L.2121-9, alinéa 2, lorsque les conseillers municipaux imposent la réunion du Conseil municipal au maire, ils fixent également l'ordre du jour de la séance.

Seuil : au moins 1/3 des conseillers dans les communes de 1 000 habitants et plus ; au moins la moitié dans les communes de moins de 1 000 habitants (modification de seuil par la loi "NOTRe" du 7 août 2015)

❖ Focus 3 : Questions écrites et questions orales

Deux categories de questions peuvent être identifiées en pratique

1 AVANT LA SÉANCE

2 EN SÉANCE

QUESTIONS ÉCRITES

Formulées et transmises par écrit avant la séance

• Peuvent compléter l'ordre du jour si elles sont transmises dans le délai légal de convocation (3 ou 5 jours francs).
• Peuvent aussi être évoquées en « questions diverses », sans délibération.

QUESTIONS ORALES

Posées directement pendant la séance

• Ne figurent pas à l'ordre du jour, faute d'information préalable des conseillers.
• Réponse possible immédiatement ou lors de la séance suivante si un approfondissement est nécessaire.

! GARANTIE PROCÉDURALE

Le conseil ne peut délibérer sur un point qui n'a pas été communiqué avec la convocation dans le délai légal.

Article 5 – Questions orales

Les conseillers municipaux ont le droit d'exposer en séance du conseil des questions orales ayant trait au fonctionnement de la commune.

Le conseiller municipal peut :

- Soit transmettre par écrit *(indiquer un nombre de jours qui doit être inférieur à 3 jours selon la jurisprudence CAA Versailles 03/03/2011, 09VE03950)* avant la séance, l'exposé de sa question au maire. Dans ce cas, le conseiller municipal donne lecture en séance de la question et il y est répondu immédiatement. En cas d'absence du conseiller municipal, la réponse est apportée à une séance suivante du conseil municipal ;
- Soit exposer en séance une question. Le texte de l'exposé est remis au maire ou à son représentant en début de séance. La réponse est donnée lors de la prochaine séance du conseil municipal.

Les questions orales sont traitées à la fin de chaque séance ; la durée consacrée à cette partie pourra être limitée à ..... minutes (indiquer le temps maximum susceptible d'être consacré au traitement des questions orales).

Par ailleurs, conformément à l'article L2121-19 du CGCT, à la demande d'un dixième au moins des membres du conseil municipal, un débat portant sur la politique générale de la commune est organisé lors de la réunion suivante du conseil municipal. Une telle possibilité ne peut cependant donner lieu à l'organisation de plus d'un débat par an.

❖ Focus 4 : Publicité des séances du conseil municipal

Le compte-rendu disparaît, le procès-verbal évolue

RÉFORME DU 7 OCTOBRE 2021 | **Ordonnance et décret relatifs à la publicité des actes des collectivités, entrés en vigueur le 1er juillet 2022.**

× **SUPPRESSION**

✓ **NOUVEAU CADRE**

COMPTE-RENDU — SUPPRIMÉ

Remplacé par le tableau des délibérations

Publication dans la semaine suivant la réunion du Conseil municipal, avec indication de la nature des votes.

PROCÈS-VERBAL — MODIFIÉ

Un contenu désormais plus détaillé

La « teneur des discussions » demeure toutefois imprécise et reste à l'appréciation de la commune.

→ **À RETENIR** | **La communication rapide des décisions repose désormais sur le tableau des délibérations ; le procès-verbal assure la trace détaillée de la séance.**

JURISPRUDENCE • CONSEIL MUNICIPAL

Retranscription des débats du CM et captation vidéo du Conseil Municipal

Publier la captation video du CM sur le site internet de la commune ne dispense pas de mentionner la "*teneur des discussions*" au sein du procès-verbal

TA NANTES

27 mai 2026 • n° 2307181 • Cne d'Angers et Angers Loire Métropole

JBS

Présenté par Jean-Baptiste SEGUIN

Conseiller juridique



CAPTATION VIDEO • CONSEIL MUNICIPAL • PV

PARTIE 5 • VIE DE LA COMMUNE

1. L'éxoneration de la responsabilité de la Commune en cas de chute d'un enfant sur un ouvrage public pendant le service périscolaire
2. La prise en charge des obsèques des indigents et les modalités de remboursement de la Commune
3. L'interdiction d'élever un emblème religieux sur un emplacement public
4. La déliberation autorisant la vente d'un bien constitue un acte créateur de droits pour le tiers bénéficiaire
5. Le calendrier budgétaire depuis la généralisation du CFU



JURISPRUDENCE • RESPONSABILITÉ

Exonération de la responsabilité de la commune

Accident sur un ouvrage public lors de l'utilisation d'un service public

CAA DE PARIS | 14 avril 2026 • n°24PA05326 • Ville de Paris



OUVRAGE PUBLIC • SERVICE PUBLIC • RESPONSABILITÉ

MM

Présenté par Manon MANNESSIEZ

Conseillère juridique

RÉPONSE MINISTÉRIELLE • FUNÉRAIRE

Prise en charge financière des obséques d'une personne seule

En application de l'article L312-1-4 du CMF, la commune pourra obtenir le remboursement des frais après solicitation de l'organisme bancaire du défunt

REPONSE MINISTERIELLE

Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, 28 mai 2026 • Réponse à la question n°08198

JBS

Présenté par Jean-Baptiste SEGUIN

Conseiller juridique



FUNERAIRE • FINANCEMENT

JURISPRUDENCE • LAÏCITÉ

Contours et limites de la notion de *remplacement* d'un emblème religieux au sens de la loi de 1905 de séparation des Eglises et de l'Etat

Une croix ne peut être regardée comme le remplacement de l'ancien emblème en cas de discontinuité temporelle et/ou spatiale

CAA DE MARSEILLE

26 juin 2026 • n°25MA03453 • Cne de Quasquara

JCB

Présenté par Jean-Christophe BURGAT

Chef du service juridique



OUVRAGE PUBLIC • EMBLEME RELIGIEUX • LAÏCITÉ

JURISPRUDENCE • DOMAINE PRIVÉ

Vente d'un bien immobilier par la commune

La délibération autorisant la vente constitue un acte créateur de droits pour les tiers bénéficiaires

CONSEIL D'ÉTAT | 26 mai 2026 • n°503135 • Commune de Martigues

MM

Présenté par Manon MANNESSIEZ

Conseillère juridique



DÉLIBÉRATION • VENTE • DROITS DES TIERS

Calendrier budgétaire

depuis la généralisation du CFU

M57 étendue à toutes les collectivités

CADRE JURIDIQUE Articles L. 1612-21 à L. 1612-41 du CGCT • en vigueur depuis le 1er janvier 2026

	PRÉPARER (1)	TENIR LE DOB (2)	VOTER LE BP (3)
COMMUNES < 3 500 HAB.	**Convocation** — DÉLAI J – 3 jours francs	**Séance du DOB (Non obligatoire)** — SÉANCE Jour J	**Vote du budget primitif** — BP Dans un délai maximal de 10 semaines **Délai de communication du projet de BP : 12 jours**
COMMUNES ≥ 3 500 HAB. et EPCI comportant au moins une commune ≥ 3 500 hab.	**ROB + convocation** — ROB Élaboration du rapport d'orientations budgétaires Convocation et note de synthèse : J – 5 jours francs	**Séance du DOB** — SÉANCE Jour J	**Vote du budget primitif** — BP Dans un délai maximal de 10 semaines Délai de communication du projet de BP : 12 jours

À RETENIR **Le seuil de 3 500 habitants détermine l'obligation de ROB et de DOB. Le délai de convocation du BP est de douze jours pour toutes les communes.**