

Mots clés : PLU, patrimoine, règlement

Le PLU peut imposer un matériau pour protéger un élément du patrimoine, sous réserve du respect du principe de proportionnalité

Le Conseil d'État apporte des précisions sur l'étendue des prescriptions pouvant être édictées par le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en matière de protection du patrimoine bâti.

En l'espèce, un PLU imposait la conservation des toitures en chaume pour des « chaumières patrimoniales » et des « chaumières identitaires » précisément identifiées au règlement graphique. Une association de propriétaires contestait cette prescription.

Le Conseil d'État rappelle que **le règlement d'un PLU peut prévoir des prescriptions destinées à protéger, conserver, mettre en valeur ou restaurer des immeubles présentant un intérêt culturel, historique ou architectural**. À cette fin, il peut identifier et localiser ces immeubles et imposer le recours à des matériaux constituant une composante essentielle de leur caractère patrimonial. Toutefois, cette possibilité est strictement encadrée. Les prescriptions doivent être nécessaires et proportionnées à l'objectif de protection poursuivi. En particulier, **l'obligation de recourir à un matériau déterminé n'est légale que si elle constitue le seul moyen de préserver l'intérêt patrimonial de l'immeuble**.

En l'espèce, le Conseil d'État juge que cette condition est remplie. L'obligation de conserver une toiture en chaume ne concerne que des bâtiments précisément identifiés et caractérisés par le maintien de leur couverture d'origine. Dans ces conditions, le recours au chaume apparaît comme le seul moyen d'assurer la préservation de leur intérêt patrimonial.

Le juge écarte également les arguments tirés de l'absence de filière locale du chaume, de l'absence de norme technique spécifique ou encore du coût plus élevé de ce matériau, estimant que ces éléments ne remettent pas en cause la légalité de la prescription.

Cf. Conseil d'Etat, 13 juillet 2026, req. n°507489

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

Mots clés : foncier, agrivoltaïsme, énergies renouvelables

Loi d'urgence agricole : deux dispositions relatives au foncier agrivoltaïque

Le Parlement a adopté définitivement, les 20 et 21 juillet, la loi d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles. Ce texte, qui porte sur des sujets variés (eau, pesticides, élevage, foncier), comporte plusieurs dispositions relatives à l'agrivoltaïsme.

Compensation collective agricole : périmètre des surfaces concernées

Le texte prévoit que, pour un projet agrivoltaïque, seules les surfaces effectivement soustraites à l'usage agricole entrent dans l'assiette de la compensation collective. Les surfaces situées sous les panneaux ne sont pas incluses dans ce périmètre lorsqu'une activité agricole y est maintenue.

La compensation porte ainsi sur les emprises telles que postes électriques, chemins, locaux techniques ou fondations. Cette disposition s'accompagne d'une exigence de démonstration du maintien d'une activité agricole réelle dans l'étude préalable agricole.

Baux emphytéotiques ENR et droit d'opposition de la SAFER

Le texte instaure un droit d'opposition de la SAFER sur les baux emphytéotiques agricoles. Ce droit d'opposition ne s'applique pas aux projets de production d'énergies renouvelables, y compris l'agrivoltaïsme.

L'information préalable de la SAFER demeure obligatoire, deux mois avant la conclusion du bail, mais elle ne peut pas fonder une opposition dans ce cadre.

Le texte reste soumis à l'examen du Conseil constitutionnel.

Cf. Projet de loi d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles, adopté le 21 juillet 2026

<https://www.assemblee-nationale.fr/>

Mots clés : urbanisme, environnement, logement

Simplification administrative : parution du second « méga-décret »

Contexte général

Un second « méga-décret » de simplification des normes applicables aux collectivités territoriales a été publié le 28 juillet 2026, dans la continuité de deux textes parus début 2026.

La ministre Françoise Gatel a indiqué que l'objectif de 100 mesures de simplification annoncé au dernier congrès des maires serait dépassé avant le prochain congrès en novembre, pour atteindre environ 140 mesures, un troisième « méga-décret » étant déjà en préparation.

Le texte comporte 27 articles répartis en 11 sections thématiques, modifiant huit codes différents, avec une prédominance de mesures relevant de l'urbanisme.

Avis du CNEN et points de vigilance

Le Conseil National d'Évaluation des Normes (CNEN), consulté le 2 juillet, a rendu un avis globalement favorable assorti de réserves sur cinq dispositions.

- Dérogations « espèces protégées » : la mesure de déconcentration de la procédure de délivrance des dérogations à la protection stricte des espèces, initialement envisagée, a été retirée du texte final, après réserve du bloc communal sur le maintien de l'avis des instances scientifiques (CSRPN, CNPN).

Deux avis défavorables ont été maintenus :

- Sur l'article 10 (allègement de la procédure de réaménagement de lotissements, passant du permis d'aménager à la déclaration préalable pour les divisions simples) : le CNEN pointe un risque que les ABF ne se prononcent pas sur ces déclarations préalables, entraînant une autorisation tacite, alors qu'ils pourraient être plus réservés au stade du permis de construire.

- Sur l'article 18 (relèvement du seuil d'évaluation environnementale systématique pour le photovoltaïque au sol, de 1 à 3 MWc) : le CNEN relève une réduction mécanique des garanties de participation du public, avec un risque de report des contestations sur les procédures d'urbanisme, donc sur les élus locaux.

Urbanisme

- Projets d'envergure régionale — art. 4 : simplification du processus d'évolution du Sraddet pour établir ou modifier, par simple délibération du conseil régional (après avis des collectivités), la liste des projets d'envergure régionale bénéficiant d'une mutualisation régionale de la consommation/artificialisation des sols, dans la limite de la part réservée par le fascicule.

- Saisine des Domaines — art. 9 : le titulaire du droit de préemption est dispensé de solliciter un nouvel avis des Domaines après une déclaration d'intention d'aliéner, s'il dispose déjà d'un avis en cours de validité sur le bien concerné.
- Autorisations d'urbanisme — art. 10 : plusieurs ajustements — choix du lieu de dépôt pour certaines demandes, poursuite de la dématérialisation de l'instruction (notamment pour les permis valant autorisation d'exploitation commerciale et les déclarations d'achèvement/conformité), mise à jour d'une pièce du dossier de Permis de Construire devenue obsolète du fait de la suppression du COS. Cet article inclut aussi l'allègement de la procédure de réaménagement de lotissements pointé par le CNEN (déclaration préalable au lieu de permis d'aménager pour les divisions simples).
- Publicité des documents d'urbanisme — art. 12 : les actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution des SCoT, PLU et cartes communales devront être publiés sur le portail national de l'urbanisme, ce qui encadre leurs modalités de publicité et d'entrée en vigueur.
- Déféré préfectoral — art. 13 : transfert de compétence du préfet de région vers le préfet de département pour les recours contre les décisions de l'ABF, sauf lorsque l'opposition à Déclaration Préalable ou le refus de permis relève déjà du préfet.

Environnement

- Projets photovoltaïques au sol — art. 18 : relèvement du seuil de soumission à évaluation environnementale systématique de 1 MWc à 3 MWc (hors installations sur ombrières), par souci de cohérence avec le seuil des procédures d'autorisation d'urbanisme. C'est cette disposition qui fait l'objet de l'avis défavorable du CNEN évoqué plus haut.
- Prorogation des autorisations d'urbanisme ENR — art. 24 : correction d'une erreur matérielle qui empêchait les autorisations d'urbanisme portant sur des installations de production d'énergie renouvelable de bénéficier de la prorogation de leur durée de validité dans la limite de dix ans à compter de leur délivrance.

Habitat

- Diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs — art. 16 : précisions sur les modalités de réalisation d'office du diagnostic par le maire, outil issu de la loi « Habitat dégradé » de 2024 destiné à prévenir les effondrements d'immeubles en zone à risque. Le texte permet au maire de procéder à toute investigation utile, encadre l'accès aux locaux par renvoi à l'article L.511-7 (droit de visite dans le cadre des pouvoirs de police de mise en sécurité/traitement de l'insalubrité), et simplifie le recouvrement des frais engagés par les communes et intercommunalités en cas de défaillance du propriétaire ou du syndicat.

Cf. décret n°2026-674 du 27 juillet 2026 portant mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements, JO du 28 juillet 2026

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

Mots clés : urbanisme, PLU

Mise à jour du Guide ministériel relatif aux destinations de constructions dans les PLU(i)

Le 30 mars 2026, le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires a publié une nouvelle version de son guide relatif à l'évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i). Ce guide, sans portée normative, avait déjà été actualisé en juillet 2024 à la suite des décrets n°2020-78 du 31 janvier 2020 et n°2023-195 du 22 mars 2023.

Le point central : un revirement de position

Dans sa version de 2024, le guide classait les locaux des professions libérales (avocats, architectes, notaires, etc.) dans la sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » (destination

« commerce et activités de service »), une position qui avait suscité de nombreuses discussions car ces activités relevaient traditionnellement de la destination « bureau ».

La version de 2026 revient sur cette analyse : les professions de conseil, dont les professions libérales, relèvent désormais de la sous-destination « bureau » (destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire »).

Le critère retenu

Le guide précise que l'accueil d'une clientèle et la conclusion directe de contrats de vente ou de prestation de services ne suffisent pas, à eux seuls, à caractériser la sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle ». Le critère déterminant est l'ouverture des locaux à « tout public », à une clientèle de « passage ». Les cabinets d'avocats, d'architectes ou de notaires, bien qu'accueillant une clientèle, ne sont pas considérés comme ouverts à tout public par principe, ce qui justifie leur rattachement à la sous-destination bureau.

Autre évolution notable

La mise à jour supprime également la référence aux professions médicales et paramédicales, auparavant classées dans les « activités de service avec accueil d'une clientèle ». Le texte réglementaire lui-même (article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023) continue pourtant de viser expressément les prestations « notamment médicales » dans cette sous-destination – une différence entre le guide et le texte qu'il commente qui mérite d'être notée, compte tenu de l'absence de portée normative du guide.

Cf. Guide sur : « Évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) »

<https://www.planif-territoires.logement.gouv.fr/juillet-2024-guide-evolution-de-la-reglementation-a176.html>

Mots clés : énergies, PLU, agriculture

Installation de stockage d'énergie en zone agricole

Par une ordonnance du 16 juin 2026, le Tribunal Administratif (TA) de Lille a suspendu, en référé, une décision de retrait d'un Permis de Construire tacite portant sur une installation de stockage d'énergie par batteries de 250 MW, implantée en zone agricole.

Le TA retient plusieurs éléments pour apprécier la compatibilité du projet avec l'exercice d'une activité agricole :

- > la proximité immédiate du projet avec un **poste source exploité par RTE**,
- > la **faible valeur agronomique** de la partie de la parcelle concernée par le projet,
- > une emprise des installations **neutralisant moins de 10 % de la superficie exploitée** de la parcelle,
- > la **poursuite de l'exploitation agricole sur plus de 90 % de la superficie** totale de la parcelle.

Sur la base de ces éléments, le TA juge que le projet n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.

Cette ordonnance s'inscrit dans la continuité du jugement du TA de Rennes du 9 octobre 2025. Elle a été rendue en référé et reste soumise à confirmation au fond.

Cf. Tribunal administratif de Lille, 16 juin 2026, 2605575

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