

Paris Sud Aménagement

Les chroniques

Petit concentré digeste de l'actualité juridique en
matière d'aménagement et de commande
publique



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

Février 2026

Reposez-vous sur nous,
Paris Sud Aménagement a étudié
les actualités pour vous

L a loi, le droit, m a foi ?

JURISPRUDENCE

CAA Marseille, 2 octobre 2025, n°24MA01250 : L'habit ne fait pas le moine ... et la voie ne fait pas le permis.

CE, 1^{er} décembre 2025, Commune d'Orbec, n°503890 : L'imprudence ne fait pas l'exonération

Cour de cassation, 3^{ème} chambre Civile, 8 janvier 2026, n°24-22.726 : Réseaux insuffisants ? Ce que l'expropriant doit savoir (et démontrer)

LÉGISLATIVE - RÉGLEMENTAIRE

Commande Publique : Nouvelle année, nouveaux décrets

Diagnostic Faune-Flore : Enfin un délai de Validité mais tout n'est pas gagné

Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement : Réflexions et interrogations autour d'une simplification.

L'habit ne fait pas le moine ... et la voie ne fait pas le permis !

CAA Marseille, 2 octobre 2025, n°24MA01250



Contexte : Dans cette affaire, était contesté l'acte de non-opposition à une déclaration préalable autorisant la **division** d'une parcelle de plus de 12 000 m² en **trois lots** : un **lot à bâtir (A)**, un **lot déjà bâti (B)** et un **reliquat foncier non constructible (C)**, avec une voie commune desservant les deux premiers.

La question posée à la Cour était de déterminer **si la seule création d'un équipement commun – en l'espèce une voie interne – desservant plusieurs lots suffit à soumettre l'opération au régime du permis d'aménager, ou si cette exigence suppose que cet équipement desserve plusieurs lots destinés à être bâtis ?**

Rappel : Aux termes de l'article R421-19 du Code de l'urbanisme, il est précisé que doivent être précédés d'un permis d'aménager les lotissements « *qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis (...)* »

Apport de la décision : La Cour administrative d'appel a donc logiquement considéré que le **permis d'aménager n'était pas nécessaire**, car dans ce dossier un seul lot était destiné à être bâti (A), le second étant déjà construit (B) et le troisième non constructible (C).

La Cour a également rejeté l'argument selon lequel l'obtention ultérieure d'un permis de construire valant division foncière sur le lot A (pour douze villas) serait de nature à modifier rétroactivement la qualification de la division initiale : **une autorisation postérieure ne saurait transformer une déclaration préalable en permis d'aménager, celle-ci devant être appréciée à la date et au contenu du dossier initial.**

Maitrise d'Œuvre : L'imprudence ne fait pas l'exonération

CE, 1er décembre 2025, Commune d'Orbec, n°503890



Contexte : Dans cette affaire, un maître d'ouvrage public avait prononcé la **réception des travaux sans réserve alors même que certaines non-conformités et insuffisances techniques étaient apparentes et connues**. À la suite de désordres affectant l'ouvrage, il a recherché la responsabilité du maître d'œuvre, lequel opposait en défense **l'imprudence du maître d'ouvrage lors de la réception**, estimant que celle-ci faisait obstacle à toute mise en cause ultérieure de sa responsabilité.

La question posée au Conseil d'État était donc de savoir **si l'imprudence du maître d'ouvrage lors de la réception des travaux – notamment l'absence de réserves – est de nature à exonérer le maître d'œuvre de sa responsabilité ?**

Rappel : Il est de jurisprudence constante que le maître d'œuvre est tenu, à l'égard du maître d'ouvrage, **d'un devoir de conseil** tout au long de l'opération, et plus particulièrement lors des opérations de réception, moment clé au cours duquel il lui appartient d'alerter le maître d'ouvrage sur les désordres, non-conformités ou risques affectant l'ouvrage.

La réception sans réserve ne fait pas disparaître, par elle-même, les fautes commises par le maître d'œuvre dans l'exécution de ses missions.

Si la commune, dépourvue de services techniques, avait réceptionné sans réserve un ouvrage affecté de désordres connus, cette circonstance ne supprime pas pour autant la faute du maître d'œuvre : **celui-ci avait envisagé à plusieurs reprises une réception avec réserves et signalé le risque d'aggravation des désordres, mais s'était finalement contenté de préconiser une réception sans réserve après des reprises partielles des seules zones endommagées**.

Apport de la décision :

Le Conseil d'État précise que **l'imprudence du maître d'ouvrage lors de la réception des travaux n'a pas pour effet d'exonérer le maître d'œuvre de sa responsabilité en cas de manquement à son devoir de conseil**. Si cette imprudence peut être prise en compte pour opérer un partage de responsabilité, elle ne constitue ni une cause d'exonération totale, ni un obstacle de principe à l'engagement de la responsabilité du maître d'œuvre.

Réseaux insuffisants ? Ce que l'expropriant doit savoir (et démontrer) !

Cour de cassation, 3^{ème} chambre Civile, 8 janvier 2026, n°24-22.726



Contexte : Dans cette affaire, la commune de Collonge avait engagé une **expropriation** d'une parcelle située dans une ZAC, et la question se posait de savoir si le terrain devait être qualifié de **terrain à bâtir ou non**, ce qui est **déterminant pour l'évaluation de l'indemnité subséquente**.

Par un arrêt du 22 octobre 2024, la cour d'appel de Lyon avait retenu la **qualification de terrain à bâtir**, estimant que la **commune expropriante ne démontrait pas l'insuffisance des réseaux existants** au regard des besoins de la zone. La commune s'est pourvue en cassation.

La question posée à la Cour était donc de savoir **si la charge de la preuve de l'insuffisance ou non des réseaux incombait à l'exproprié ou l'expropriant ?**

Rappel : Aux termes de l'article L. 322-3 du Code de l'expropriation, sont qualifiés de **terrains à bâtir** les terrains qui, quelle que soit leur utilisation, sont **situés dans une zone constructible** et effectivement **desservis par une voie d'accès** ainsi que par **les réseaux nécessaires, à condition que ceux-ci soient situés à proximité immédiate et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction**. Lorsque les terrains sont inclus dans une zone destinée à faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension des réseaux s'apprécie au regard de l'ensemble de cette zone. Néanmoins cet article n'aborde pas (et est-ce son rôle ?) le sujet de la charge de la preuve.

Apport de la décision : La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme l'analyse de la cour d'appel. Elle précise que **lorsque la qualification de terrain à bâtir est contestée au regard de l'insuffisance des réseaux, appréciée à l'échelle d'une zone d'aménagement d'ensemble, la charge de la preuve pèse sur l'expropriant**.

En effet, la Cour rappelle que **l'expropriant**, qui gère l'aménagement de la ZAC, est le **seul à connaître les informations techniques sur les réseaux**, il est donc logique que lui revienne la charge de la preuve.

Commande Publique : Nouvelle année, nouveaux décrets !

Décrets n°2025-1383 et n°2025-1386 du 29 décembre 2025



Comme chaque fin d'année, Bercy publie plusieurs textes venant ajuster les règles de la commande publique, dans une logique de simplification des procédures et d'adaptation aux pratiques des acheteurs.

Deux décrets récemment publiés font ainsi évoluer, à compter de 2026, les seuils de marchés publics ainsi que certaines règles de procédure et d'exécution des marchés.

Nouveaux seuils :

Le décret n° 2025-1386 prévoit, à compter du **1er avril 2026**, le **relèvement du seuil de dispense de mise en concurrence des marchés de fournitures et de services à 60 000 € HT**, contre 40 000 € HT auparavant. Par coordination, l'obligation de mise à disposition des documents de la consultation sur le profil acheteur est désormais fixée à **60 000 € HT**, uniquement pour les marchés faisant l'objet d'une procédure de publicité.

Pour les **marchés de travaux**, le **seuil de 100 000 € HT est maintenu** et pérennisé à compter du **1er janvier 2026**.

La simplification formelle ne dispense pas néanmoins du respect des principes de la commande publique. Dès le premier euro, l'acheteur doit assurer la pertinence de l'offre, la bonne utilisation des deniers publics, la traçabilité de ses choix et la diversification des opérateurs.

Mesures de simplification :

Le décret n° 2025-1383, applicable aux consultations engagées à compter du **1er janvier 2026**, introduit trois mesures principales :

- Le **chiffre d'affaires exigible des candidats** est plafonné à **1,5 fois le montant estimé du marché ou du lot**, sauf justification liée à des risques particuliers ;
- En cas **d'impossibilité pour l'attributaire d'exécuter le marché** avant notification en raison d'un cas fortuit ou de force majeure, **l'acheteur peut solliciter le candidat classé immédiatement après**, sans relancer la procédure ;
- Le **remboursement de l'avance est clarifié en cas de sous-traitance** : il débute lorsque les **prestations exécutées par le titulaire atteignent 65 % du montant TTC du marché**, chaque sous-traitant étant apprécié sur sa propre part.

Diagnostic Faune-Flore : Enfin un délai mais tout n'est pas gagné !

Décret n° 2025-804 du 11 août 2025 portant diverses dispositions de simplification du droit de l'environnement



Discret lors de sa publication, le **décret n° 2025-804 du 11 août 2025** apporte pourtant une clarification attendue pour les porteurs de projets en précisant, via son article 3, les conditions de validité temporelle des inventaires de biodiversité réalisés dans le cadre des études d'impact, mettant ainsi fin à une incertitude qui fragilisait la sécurisation juridique des projets.

Il dispose que :

*« Les inventaires réalisés dans le cadre de la description de l'état initial et de l'évaluation des incidences notables directes et indirectes d'un projet sur la biodiversité **doivent avoir été achevés ou actualisés moins de cinq ans avant la date de dépôt du dossier pour lequel ils sont requis.** »*

Lorsqu'un projet est soumis à étude d'impact, le porteur de projet doit décrire l'état initial de l'environnement, notamment par un inventaire écologique recensant la faune, la flore, les habitats naturels et les composantes de la biodiversité. **Jusqu'à présent, aucune durée de validité n'était clairement fixée pour ces inventaires**, ce qui engendrait des divergences d'interprétation entre maîtres d'ouvrage, bureaux d'études et services instructeurs. Cette incertitude conduisait souvent à des demandes de mises à jour non anticipées, voire à la remise en cause d'études d'impact complètes mais jugées obsolètes.

Le décret du 11 août 2025 vient sécuriser juridiquement cette question en fixant à **cinq ans** la durée maximale de validité des inventaires écologiques, lorsqu'ils servent à :

- La description de **l'état initial de l'environnement** ;
- L'évaluation des **incidences notables, directes ou indirectes**, du projet.

Pour autant, cette clarification réglementaire ne doit pas être interprétée comme une garantie absolue pour les porteurs de projets. Le nouvel article R.411-21-4 du Code de l'environnement ménage en effet une marge d'appréciation importante à l'autorité compétente, qui conserve la faculté **« d'exiger des compléments ou une actualisation des inventaires lorsque ceux-ci sont jugés insuffisants au regard des incidences du projet, ou lorsque des enjeux écologiques nouveaux apparaissent. »**

Le décret apporte donc un cadre temporel utile, mais il n'exonère ni d'une vigilance continue sur l'actualité des données écologiques, ni d'un dialogue anticipé avec l'autorité environnementale.

Réflexions et interrogations autour d'une simplification

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



La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a profondément transformé le cadre juridique applicable. Les modifications sont nombreuses, parfois techniques, parfois structurantes.

Nous avons choisi de nous arrêter sur deux modifications et de partager quelques éléments de réflexion.

Par voie électronique tu participeras !

La loi élargit le recours à la participation du public par voie électronique (PPVE) pour une entrée en vigueur à compter du 26 mai 2026.

En effet, une fois les projets de PLU élaborés ou révisés, à la traditionnelle enquête publique physique pourra désormais être substituée une PPVE sur décision motivée du maire ou du président de l'EPCI compétent. Un dossier papier devra toutefois rester consultable en mairie (L.153-19 du Code de l'urbanisme).

Également, dans le cadre d'une procédure de modification du PLU :

- Lorsque le projet de modification est dispensé d'évaluation environnementale : il n'est plus soumis de plein droit à enquête publique, mais à une simple mise à disposition du public. Le maire ou le président de l'EPCI conserve toutefois la faculté de décider du recours à une enquête publique ou à une participation du public par voie électronique (PPVE) ;
- Lorsque le projet de modification est soumis à évaluation environnementale : la procédure implique obligatoirement l'organisation d'une PPVE ou d'une enquête publique.

Il ressort de ces évolutions une volonté de substituer progressivement à l'enquête publique « classique » des modalités dématérialisées de participation du public (voire de simple mise à disposition).

La PPVE s'affirme ainsi comme un dispositif plus souple et plus rapide, dont la mise en œuvre soulève néanmoins, à l'usage, des interrogations quant à la qualité et à l'effectivité de la participation du public.

Réflexions et interrogations autour d'une simplification

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



Moins de délais, plus de contentieux ?

La loi de simplification pour l'urbanisme insère dans le code de l'urbanisme un nouvel article L.600-12-2 mettant fin à la prorogation du délai de recours contentieux par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique contre une autorisation d'urbanisme.

Désormais, le recours administratif doit être introduit dans un délai d'un mois, le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité compétente valant décision implicite de rejet, sans que cette démarche n'interrompe ou ne proroge le délai de recours contentieux, lequel continue de courir, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément à l'article R.600-2 du code de l'urbanisme.

L'intention du législateur est explicite : limiter les pratiques dilatoires, éviter l'instrumentalisation du recours gracieux comme simple outil de gel des délais et renforcer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, dans une logique d'accélération et de stabilisation des projets.

Pour autant, l'utilité opérationnelle de cette réforme mérite d'être interrogée.

La réduction du délai à un mois, combinée à la suppression de tout effet prorogeant sur le recours contentieux, rend le recours administratif nettement moins attractif. Ce délai apparaît particulièrement contraint pour permettre une analyse sérieuse de l'autorisation délivrée, l'élaboration d'une argumentation structurée et, le cas échéant, l'engagement d'une discussion constructive avec l'autorité compétente et le porteur de projet en vue d'un ajustement ou d'une régularisation.

Cette perte d'intérêt du recours gracieux est susceptible de produire un effet contre-intuitif : faute de temps suffisant pour privilégier un règlement amiable, les tiers pourraient être incités à saisir directement le juge administratif afin de préserver leurs droits, au risque d'une judiciarisation plus rapide et plus systématique des contestations.

Historiquement conçu comme un outil de désescalade et de dialogue, le recours administratif se trouve ainsi marginalisé, faisant peser un risque accru de contentieux « préventifs », dont l'ampleur et les effets concrets devront être observés attentivement pour apprécier la portée réelle de cette réforme au-delà de son objectif affiché de simplification.



Pour toutes questions:
contact@paris-sud-amenagement.fr

