

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

Septembre 2026

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

La loi, le droit, ma foi ?

JURISPRUDENCE

URBANISME

CE 17 juin 2026, Commune de Quesnoy, n°513099 — La présomption d'urgence s'étend aux retraits des autorisations d'urbanisme

CE 29 juin 2026, Société R, n°496823 — S'exprimer sans préjuger : le maire-instructeur a le droit d'avoir une opinion

CE 13 juillet 2026, Association des propriétaires de chaumières en Brière, n°507489 — Un matériau imposé par le PLUI : seulement si c'est la seule option

CE, 3 août 2026, n° 497092, Commune de Sainte-Foy-lès-Lyon — Dossier incomplet : le silence de la mairie n'est plus une garantie

COMMANDE PUBLIQUE

CE 6 juillet 2026, Société Golden Star et autres c/ Commune de Trappes, n° 507234 — La résiliation d'une DSP justifiée par le changement de projet culturel : un motif valable d'intérêt général

DOMAINE PUBLIC

CE 6 juillet 2026, n° 502005 — Sortir du domaine public ne s'improvise pas : désaffectation d'abord, déclassement ensuite

LÉGISLATIVE – RÉGLEMENTAIRE

URBANISME

Loi n°2026-553 du 29 juin 2026, visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics - article L.152-6-11 CU — Déroger au PLU pour loger des agents publics : une dérogation sous conditions ... et sous contrôle

Décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026, Décret n° 2026-733 du 1er août 2026 — Simplification du droit de l'urbanisme : deux décrets pour le prix d'un

COMMANDE PUBLIQUE

Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, article 35 — 5 ans après, l'article 35 de la loi Climat et Résilience frappe à la porte des acheteurs publics

URBANISME - La présomption d'urgence s'étend aux retraits des autorisations d'urbanisme

CE 17 juin 2026, Commune de Quesnoy, n°513099



Contexte : Le maire d'une commune a retiré un arrêté de permis de construire qu'il avait délivré. Le pétitionnaire a saisi le juge des référés administratifs sur le fondement de l'article L.521-1 du Code de justice administrative, en demandant la suspension de l'arrêté et l'injonction à la commune de réexaminer sa demande de permis dans un délai de quinze jours.

Le juge des référés du tribunal administratif a fait droit à sa demande. La commune a formé un pourvoi contre cette ordonnance.

Le Conseil d'État devait déterminer si la présomption d'urgence en matière de refus de permis s'appliquait aussi au retrait d'une autorisation d'urbanisme.

Rappel : L'article L.521-1 du Code de justice administrative prévoit la possibilité pour le requérant qui conteste au fond une décision administrative, de saisir le **juge des référés** afin d'ordonner la suspension de l'exécution de cette décision lorsque l'urgence le justifie et qu'il fait état d'un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision.

L'article L.600-3-1 du Code de l'urbanisme dispose que 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**.

Apports : Le Conseil d'État étend la **présomption d'urgence au référé suspension introduit à l'encontre d'une décision de retrait d'une autorisation d'urbanisme**. En effet, le retrait et le refus opposé à une autorisation d'urbanisme ont, pour le pétitionnaire, la **même finalité**.

Cette présomption ne peut être écartée par le juge des référés que si l'autorité administrative justifie de circonstances particulières, appréciée globalement au regard de l'ensemble des circonstances de l'espèce.

Pour les collectivités, cette extension renforce l'exigence de sécurisation en amont de toute décision de retrait d'une autorisation d'urbanisme. En effet, la présomption d'urgence facilitera l'obtention d'une suspension par le pétitionnaire. La commune devra donc être en mesure de justifier, dès le retrait, de circonstances particulières précises.

URBANISME - S'exprimer sans préjuger : le maire-instructeur a le droit d'avoir une opinion

CE 29 juin 2026, Société R, n°496823



Contexte : Le maire d'une commune avait refusé, par arrêté, de délivrer à une société un permis de construire en vue de l'édification d'une usine de fabrication de laine de roche. Le maire est par ailleurs propriétaire de terres agricoles proches du projet, exploitées par son fils et il s'est exprimé à plusieurs reprises contre le projet notamment en raison de risques sanitaires.

Le Conseil d'État devait déterminer si la Cour d'appel avait commis une erreur de droit en jugeant que **les prises de position du maire caractérisaient un manquement aux exigences de désintéressement et d'impartialité**.

Rappel : Selon l'article L.422-7 du Code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'EPCI **ne doit pas être intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis** ou de déclaration préalable. Si tel est le cas, le conseil municipal ou l'organe délibérant doit désigner un autre de ses membres pour prendre la décision.

Le **principe d'impartialité** est un principe jurisprudentiel qui s'applique durant l'intégralité de la procédure d'instruction et de délivrance d'un permis de construire. Ce principe garantit aux administrés que toute autorité administrative, individuelle ou collégiale est tenue de **traiter leurs affaires sans préjugés ni partis pris** (CE 22 février 2008, Association Air Pur Environnement d'Hermeville et ses environs, n°291372).

Ces deux exigences sont distinctes, le désintéressement vise un intérêt personnel du maire, tandis que l'impartialité vise l'absence de préjugé.

Apport de la décision : Premièrement, le Conseil d'État précise que **la règle du désintéressement et le principe d'impartialité se cumulent**. La cour d'appel devait contrôler le respect de ces deux exigences.

Deuxièmement, sur le désintéressement, le Conseil d'État juge que le fait que le maire soit propriétaire de terres voisines exploitées par son fils, et qu'il l'ait publiquement mentionné, **ne suffit pas à caractériser un intérêt personnel** au sens du texte.

Enfin, sur l'impartialité, le Conseil d'État juge que le maire ne méconnaît pas ce principe, lorsqu'il prend position publiquement contre un projet, qu'il devra ensuite instruire. En effet, en sa qualité d' élu local, **il demeure libre de s'exprimer sur les projets qui concernent sa commune, dès lors que cette position ne traduit pas un préjugé sur l'issue de la procédure**.

Ainsi, le contrôle est désormais double, désintéressement et impartialité de l'autorité qui prend la décision sont contrôlés, mais ce contrôle est souple et se concilie avec la qualité d' élu local du maire, ainsi que les droits qui s'y attachent.

Pour les communes, cet arrêt sécurise une pratique courante. Un maire peut exprimer publiquement son opposition à un projet, sans se voir automatiquement écarté de son instruction. En revanche, dès lors que le maire laisse apparaître un préjugé sur l'instruction du dossier, plutôt qu'une position politique, il pourra se voir écarter de son instruction.

URBANISME - Un matériau imposé par le PLU(i) : seulement si c'est la seule option

CE 13 juillet 2026, Association des Propriétaires de Chaumières en Brière, n°507489



Contexte : Par une délibération, le conseil communautaire d'une communauté d'agglomération a approuvé un **plan local d'urbanisme intercommunal imposant la conservation des toitures en chaume sur certaines chaumières**. Une association de propriétaires a contesté cette délibération, sans succès en appel, avant de se pourvoir en cassation.

Le Conseil d'État devait déterminer si un PLUI pouvait légalement imposer le recours à un matériau déterminé pour préserver un patrimoine bâti.

Rappel : Selon l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser des éléments patrimoniaux ou paysagers et définir des prescriptions destinées à assurer leur préservation, conservation ou restauration.

L'article L.151-41, 2° et 3° du même Code précise que **le règlement peut imposer des prescriptions relatives aux caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures des constructions** pour atteindre ces objectifs de protection du patrimoine bâti ou paysager.

Apports : Le Conseil d'État juge que le règlement peut, afin de protéger, conserver, mettre en valeur ou restaurer un immeuble ou un ensemble d'immeubles dont l'intérêt culturel, historique ou architectural le justifie, **identifier et localiser de tels immeubles et imposer, pour en assurer la conservation, le recours à des matériaux qui en constituent une composante caractéristique**. Ces prescriptions doivent toutefois être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Ainsi **l'obligation de recourir à un matériau déterminé ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi**.

Les collectivités qui souhaitent dans leur règlement imposer un matériau doivent veiller à justifier, dans le détail de telles prescriptions, qu'il s'agit du seul moyen de veiller à la préservation du patrimoine local particulier.

URBANISME - Dossier incomplet : le silence de la mairie n'est plus une garantie

CE, 3 août 2026, n° 497092, Commune de Sainte-Foy-lès-Lyon



Contexte : Le maire d'une commune a **refusé de délivrer un permis de construire** au motif que le **dossier était incomplet**. Le pétitionnaire soutenait, au contraire, que la commune ne pouvait refuser de lui délivrer son permis de construire au motif que le dossier était incomplet, alors même que **la commune ne lui avait pas demandé de compléter son dossier**.

Le Conseil d'État devait déterminer si un maire peut refuser de délivrer un permis au motif de l'incomplétude du dossier, alors même qu'il n'a pas demandé au pétitionnaire de compléter son dossier.

Rappel : L'article R.423-22 du Code de l'urbanisme prévoit que « le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les articles R. 423-38 et R. 423-41 ».

Cet article avait deux effets :

1° Il permettait de faire courir le délai d'instruction à compter de la réception du dossier complet.

2° Il était perçu comme une garantie par le pétitionnaire. En effet, si la mairie n'avait pas sollicité le pétitionnaire pour compléter son dossier dans le délai d'un mois à compter de son dépôt, alors celui-ci pouvait légitimement penser qu'il ne risquait plus de se voir opposer un refus de permis pour incomplétude.

Apports : Le Conseil d'État estime désormais qu'**une commune peut légalement refuser un permis, même sans avoir sollicité de pièces complémentaires**. La demande de pièces complémentaires est une **faculté** pour les collectivités et non une obligation.

Le Conseil d'État ajoute néanmoins que le refus ne pourra être légal que si **l'incomplétude du dossier a empêché la collectivité d'apprécier la conformité du projet aux règles d'urbanisme applicable**, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Pour les pétitionnaires, il faudra donc veiller plus rigoureusement à la complétude des dossiers de demande de permis, l'absence de demande de pièces complémentaires dans le délai d'un mois à compter du dépôt du permis, ne constituant plus une garantie contre le refus du permis pour incomplétude du dossier.

Pour les collectivités, l'instruction devra être rigoureuse et un refus de permis devra être justifié par l'absence de certaines pièces empêchant d'apprécier la conformité du projet aux règles d'urbanismes.

COMMANDE PUBLIQUE - La résiliation d'une DSP justifiée par le changement de projet culturel : un motif valable d'intérêt général

CE 6 juillet 2026, Société Golden Star et autres c/ Commune de Trappes, n°507234



Contexte : Une commune avait conclu avec une société une convention d'occupation du domaine public pour l'exploitation d'un café-culture. À la suite des élections municipales, la nouvelle équipe municipale a **résilié la convention pour un motif d'intérêt général**, afin de **repandre la gestion de l'équipement en régie directe et d'y implanter un nouveau projet culturel**.

La société exploitant le café-culture a contesté cette résiliation, estimant que le changement de projet culturel ne constituait pas un motif valable de résiliation unilatérale du contrat.

Le Conseil d'État devait déterminer si le changement de projet culturel constituait ou non un motif valable d'intérêt général permettant de résilier la délégation de service public.

Rappel : L'article L.6 du Code de la commande publique prévoit que « 5° L'autorité contractante peut résilier unilatéralement le contrat dans les conditions prévues par le présent code. Lorsque la résiliation intervient pour un motif d'intérêt général, le cocontractant a droit à une indemnisation, sous réserve des stipulations du contrat. »

Apports : Le Conseil d'État juge que **la volonté de reprendre en régie l'exploitation de l'équipement afin d'y développer un autre projet culturel constitue un motif d'intérêt général de nature à justifier la résiliation**.

En revanche, le Conseil d'État rappelle que **ce n'est pas l'alternance politique qui constitue un motif d'intérêt général** mais bien la volonté de la nouvelle équipe communale de reprendre en régie l'équipement afin d'y mettre en œuvre un nouveau projet culturel.

Pour que la décision de résiliation soit qualifiée comme étant d'intérêt général, la commune a tout intérêt à documenter précisément le nouveau projet envisagé, ainsi que les raisons du changement de projet.

DOMAINE PUBLIC - Sortir du domaine public ne s'improvise pas : désaffectation d'abord, déclassement ensuite

CE 6 juillet 2026, n° 502005



Contexte : Une commune avait décidé de **déclasser plusieurs dépendances de son domaine public** afin de permettre l'extension d'un établissement hôtelier sur une parcelle voisine.

La Cour d'appel a jugé que **la décision de déclassement emportait, à elle seule, désaffectation**, peu important que les terrains soient restés matériellement affectés à l'usage direct du public. La commune s'est pourvue en cassation contre cet arrêt.

Le Conseil d'État devait déterminer si le déclassement de parcelles appartenant au domaine public valait désaffectation de ces parcelles.

Rappel : L'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit qu'un bien du domaine public ne peut en sortir que s'il a cessé d'être affecté à un service public ou à l'usage direct du public et qu'il a fait l'objet d'un déclassement constatant sa désaffectation.

Apports : Le Conseil d'État retient qu'une personne publique ne peut déclasser un bien de son domaine public que si, à la date du déclassement, celui-ci a cessé d'être affecté à l'usage direct du public ou à un service public. Cette **désaffectation** peut résulter soit d'une **situation de fait**, le bien n'étant plus utilisé par le public ou le service public, soit d'un **acte y mettant formellement fin**.

Le Conseil d'État maintient donc la distinction entre désaffectation et déclassement.

Concrètement, les personnes publiques doivent suivre deux étapes pour déclasser un bien :

- Premièrement, elles doivent **désaffecter le bien**, c'est-à-dire vérifier qu'il a cessé d'être utilisé directement par le public ou qu'il a cessé d'être utilisé pour les besoins d'un service public.
- Deuxièmement, une fois cette désaffectation réalisée, elles peuvent prendre un **arrêté de déclassement**, constatant cette désaffectation. Le bien intègre alors le domaine privé de la personne publique et peut être cédé librement.

URBANISME - Déroger au PLU pour loger des agents publics : une dérogation sous conditions ... et sous contrôle

Loi n°2026-553 du 29 juin 2026, visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics - article L.152-6-11 CU



Le **nouvel article L.152-6-11 du Code de l'urbanisme** dispose que **dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), l'autorité compétente pourra désormais autoriser la transformation ou la construction de logements par dérogation au PLU**, sous deux conditions cumulatives.

Premièrement, il faut que le **terrain soit détenu (ou cédé) par une personne publique ou une entreprise publique**. Deuxièmement, il faut qu'au moins **50% des logements soient réservés aux agents publics et salariés des services publics**.

Cette mesure répond aux difficultés rencontrées par de nombreuses collectivités territoriales ou entreprises publiques qui peinent à recruter du personnel en raison de la rareté des logements disponibles.

Pour éviter les détournements du dispositif, l'article L.152-6-11 impose au propriétaire des bâtiments mentionnés de **justifier annuellement auprès de l'autorité compétente que la moitié des logements sont réservés aux agents publics**.

Si cette condition n'est plus satisfaite ou en l'absence de déclaration, l'autorité compétente met en demeure l'intéressé de mettre le bâtiment en conformité ou de fournir la déclaration justificative, dans un délai de trois mois. Passé ce délai sans changement, le bâtiment sera déclaré non conforme à l'autorisation octroyée.

Cette nouveauté a suscité de nombreuses réactions de la part des collectivités. Certaines s'interrogent sur le contrôle qui sera réellement exercé par l'administration, ou encore sur les conséquences de la revente des bâtiments concernés.

URBANISME - Simplification du droit de l'urbanisme : deux décrets pour le prix d'un

Décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026, Décret n° 2026-733 du 1er août 2026



Le pouvoir réglementaire n'a pas chômé cet été : deux décrets sont venus réformer, notamment, le droit de l'urbanisme.

Le premier portant **mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements**, modifie certaines dispositions du droit de l'urbanisme :

- Le **droit de préemption** pourra être exercé sur la base d'un avis du service des domaines sur le bien, objet de la préemption, **antérieur à la DIA**, dès lors qu'il est toujours valable.
- Le **permis d'aménager** ne sera plus systématiquement exigé pour certaines **opérations de lotissements** situés dans le périmètre d'un SPR, aux abords d'un monument historique ou bien dans un site classé.
- La **suppression de l'obligation de déposer un dossier CDAC par voie dématérialisée** en plus d'un dossier papier
- La **simplification des conditions de majoration des droits à construire** pour les projets situés dans un secteur prévu par le PLU afin de réaliser des logements sociaux ou des résidences universitaires.

Le décret revoit ensuite les délais et modalités de publicité et prévoit :

- L'affichage des **SCOT dématérialisés** sur le portail national de l'urbanisme.
- La **publication par voie dématérialisée** des actes de procédures du PLU et des cartes communales.
- La **suppression de l'obligation de publicité** des actes instaurant certaines servitudes liées à la pollution des sols en raison de la présence d'ICPE.

Dans la foulée, le 1^{er} août 2026, un deuxième décret portant diverses mesures de coordination relatives à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, a été adopté. Pour l'essentiel, **le décret actualise le Code de l'urbanisme afin de tenir compte des nouvelles procédures introduites par la loi du 26 novembre 2025**. Deux apports méritent toutefois d'être soulignés :

- L'**obligation de réaliser une évaluation environnementale** est généralisée pour les procédures d'élaboration et de révision des PLU (R. 104-11 du Code de l'urbanisme).
- Le recours à la **participation du public par voie électronique** est étendu à un grand nombre de cas.

COMMANDE PUBLIQUE - 5 ans après, l'article 35 de la loi Climat et Résilience frappe à la porte des acheteurs publics

Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, article 35



Le 22 août 2026, **l'article 35 de la loi Climat et Résilience est entré en vigueur**, 5 ans après sa promulgation. Cet article impose aux acheteurs publics et autorités concédantes d'intégrer à leurs marchés publics :

- Un **critère d'attribution prenant en compte les caractéristiques environnementales de l'offre** (articles L.2152-7 et L.3124-5 du Code de la commande publique).
- Une **clause sous forme de condition d'exécution environnementale** (L.2112-2 et L.3114-2 du Code de la commande publique).
- Une **clause sous forme de condition d'exécution relative au domaine social ou à l'emploi** pour les lots dont le montant est égal ou supérieur au montant européen (articles L.2112-2-1 et L.3114-2-1 du Code de la commande publique).

Si l'article 35 impose ces obligations à l'ensemble des acheteurs et autorités concédantes sans distinction du seuil dans son texte, la **direction des affaires juridiques a précisé, dans une fiche pratique de juillet 2026**, les modalités d'application concrètes selon le type de procédure.

Pour les **marchés passés sans publicité ni mise en concurrence**, s'il y a un écrit, les conditions générales du devis ou du contrat devront comprendre une **clause environnementale**.

Pour les **marchés passés en procédure adaptée**, l'acheteur ou l'autorité concédante devra prévoir une **clause environnementale** ainsi qu'un **critère environnemental**.

Pour les **marchés passés en procédure formalisée**, l'acheteur ou l'autorité concédante doit prévoir un **critère environnemental**, une **clause environnementale** et une **clause sociale**.

Attention, la clause et le critère environnementaux ne doivent pas être trop généraux. Il doit s'agir d'outils permettant d'atteindre une certaine **exigence environnementale liée à l'objet du contrat**.



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

