

**FOCUS** L'impact du projet de parc éolien sur les vues offertes depuis le monument

Le Conseil d'État a apporté des précisions sur l'appréciation de l'éventuelle atteinte excessive présentée par un projet d'installation d'un parc éolien sur la conservation d'un monument au titre de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, en particulier s'agissant des vues offertes depuis le monument.

Ainsi, pour déterminer l'impact d'un tel projet sur les vues offertes depuis un monument, doivent être prises en compte uniquement les vues offertes depuis les points normalement accessibles et dont la qualité est telle qu'elles participent effectivement à sa conservation.

De plus, si la fermeture au public du monument en cause ne fait pas obstacle à ce que de telles vues soient prises en considération,

cette dernière circonstance doit être prise en compte dans l'appréciation de l'administration et du juge administratif.

En l'espèce, la cour administrative d'appel de Bordeaux avait jugé que le projet était de nature à porter une atteinte excessive à la conservation du château de Rochefort en se fondant sur des photomontages représentant les vues depuis certains points normalement accessibles du château.

Le Conseil d'État considère qu'en se fondant sur ces photomontages sans caractériser si ces points de vue participaient effectivement, en raison de leur qualité, de la conservation de ce monument, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit.

*Conseil d'État, 30 septembre 2025,  
n° 492891*

**ÉTUDE** Simplification du droit de l'environnement

**En application de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la production d'énergies renouvelables dite « loi APER », le décret du 11 août 2025 instaure plusieurs mesures visant à améliorer et simplifier diverses procédures du droit de l'environnement.**

**Définition élargie du système d'endiguement**

La protection d'une zone exposée au risque d'inondation ou de submersion marine au moyen de digues est réalisée par un système dit d'endiguement. En vue de la maîtrise des crues, le décret apporte une nouvelle définition des ouvrages composant un tel système. L'article modifié R. 562-13 du Code de l'environnement précise que le système d'endiguement comprend non seulement les digues mais également tout ouvrage

nécessaire à son efficacité et à son bon fonctionnement, notamment les dispositifs de régulation des écoulements hydrauliques tels que vannes et stations de pompage.

**Durée de validité des inventaires faune-flore**

Les inventaires faune-flore 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 bénéficient désormais d'une durée de validité.

Ils doivent avoir été achevés ou actualisés moins de cinq ans avant la date de dépôt du dossier pour lequel ils sont requis (nouvel article R. 411-21-4 du Code de l'environnement). De plus, lorsque l'autorité compétente estime que l'inventaire est insuffisant au regard des incidences >>>

## Simplification du droit de l'environnement (suite)



### « Les installations présentant des dangers importants pour les populations et l'environnement peuvent entraîner l'institution de servitudes. »

>>> du projet ou que des enjeux écologiques nouveaux apparaissent, elle doit demander les compléments ou actualisations nécessaires.

#### ICPE et création d'une procédure dématérialisée

L'exploitant d'une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est tenu de déclarer, dans les meilleurs délais, auprès de l'inspection des installations classées, les accidents ou incidents survenus du fait du fonctionnement de cette installation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement. Le décret ajoute un nouvel alinéa à l'article R. 512-69 du même code qui dispose que la déclaration d'accident et/ou d'incident ainsi que le rapport associé doivent être transmis par téléprocédure depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, tout en maintenant un canal non dématérialisé pour les informations sensibles (article 5 du décret).

De plus, l'édit article 5 du décret corrige également des erreurs matérielles dans plusieurs articles des régimes d'enregistrement et de cessation d'activité des ICPE (articles R. 512-39-3, R. 512-46-27 et R. 512-80 du Code de l'environnement).

#### Création de servitudes et périmètres de sécurité

Les installations présentant des dangers particulièrement importants pour la

sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement peuvent entraîner l'institution de servitudes.

Le décret a modifié l'article R. 515-92-1 du Code de l'environnement avec deux nouveaux alinéas qui précisent que des servitudes peuvent être instituées « lorsque des personnes sont susceptibles d'être exposées à des accidents à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine », avec un périmètre fixé en tenant compte de la nature et l'intensité des risques décrits dans les études de dangers et des mesures de prévention mises en œuvre.

#### Évaluation environnementale : le « silence vaut rejet »

Le décret consacre ainsi le principe du « silence vaut rejet » pour la décision de dispense d'évaluation environnementale du ministre chargé de l'Environnement lorsqu'elle est prise sur le fondement du III de l'article 27 de la loi APER du 10 mars 2023, lequel a ouvert un régime dérogatoire, notamment pour des raccordements liés à des projets de transition énergétique sur des sites listés par voie réglementaire.

Le silence gardé par le ministre chargé de l'Environnement sur la demande de dispense d'évaluation environnementale vaut décision implicite de rejet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du dépôt de la demande.

Les dispositions du décret sont entrées en vigueur le 14 août 2025. Toutefois,



**InfoTerre**  
Sites et sols pollués

#### Sites et sols pollués : nouveau guide

Le Gouvernement a mis en ligne, en accès libre et gratuit, une version révisée du « *Guide sur la conservation de la mémoire et les restrictions d'usage en contexte de sites et sols pollués* » en novembre 2025.

<https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/actualite/annonce-du-ministere-chARGE-de-l-environnement/guide-conservation-memoire-restrictions-usages>

#### Renouvellement des éoliennes terrestres : critères et seuils

Le cadre réglementaire actuel permet le traitement des modifications de parcs éoliens terrestres, et donc le renouvellement, en application de l'article L. 181-14 du Code de l'environnement.

Cette circulaire établit les critères et seuils d'appréciation permettant de juger du caractère substantiel ou notable d'une modification de ces installations, afin de savoir si une nouvelle autorisation ou un « porté à connaissance » est ou non nécessaire. Elle clarifie ainsi les règles pour les projets de renouvellement et donne aux exploitants une meilleure visibilité quant à la procédure à suivre pour leurs installations.

Elle prévoit, enfin, que l'administration peut toujours édicter des prescriptions complémentaires à celles de l'autorisation environnementale initiale.

**Circulaire du 5 septembre 2025 relative à l'appréciation des projets de renouvellement des parcs éoliens terrestres**

les dispositions de l'article 5 relatif à la dématérialisation des déclarations d'accident ou d'incident des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont entrées en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

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

**PAR NATHALIE QUIBLIER**

**ÉNERGIE**

# Contrats de la commande publique et sobriété énergétique

Cette ordonnance renforce la sobriété énergétique au sein des contrats de la commande publique (marché public, contrat de concession).

Ainsi, elle prévoit que pour les contrats de la commande publique dont la valeur dépasse les seuils européens, les acheteurs et autorités concédantes sont tenus de n'acquérir que des produits, services et équipements à haute performance énergétique, notion dont la définition sera fixée de manière réglementaire (article 3 de l'ordonnance).

L'article 8 modifie, quant à lui, dans le Code de la commande publique, les règles



relatives à la définition du besoin qui doit désormais prendre en compte l'efficacité et la sobriété énergétiques. Cette obligation ne s'applique que pour les contrats d'un montant égal ou supérieur aux seuils européens. Les articles L.2111-1 (sur les marchés publics) et L.3111-1 (sur les concessions) du Code de la commande publique sont donc complétés pour préciser que « les acheteurs et les autorités concédantes doivent prendre en compte l'efficacité et la sobriété énergétiques au moment de définir leur besoin ».

Ces obligations relatives aux règles de la commande publique s'appliquent aux marchés et aux contrats de concession pour lesquels une consultation est engagée ou un avis de publicité est envoyé à la publication depuis le 16 octobre 2025 (article 10 de l'ordonnance).

**Ordonnance n°2025-979 du 14 octobre 2025 portant transposition des articles 7, 26 et 27 de la directive (UE) 2023/1791 du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique**

**EAU**

## Travaux de forage : les nouvelles règles

Le décret instaure une obligation de certification pour les prestataires de travaux de sondage ou forage, de création de puits ou d'ouvrages souterrains non destinés à un usage domestique en vue de la recherche, de la surveillance ou du prélèvement d'eau



souterraine, et de travaux de remise en état exécutés lors de l'arrêt de l'exploitation.

Il introduit une définition claire de l'usage domestique, fixé à des prélèvements n'excédant pas 1 000 m<sup>3</sup> d'eau par an, même pour une personne morale. Il précise aussi les règles de remise en état des installations abandonnées.

Désormais, les entreprises qui réalisent ces opérations devront être titulaires d'une certification délivrée par un organisme accrédité, valable deux ans puis renouvelable pour quatre ans. En cas de manquement, la certification pourra être suspendue ou retirée.

Les dispositions entreront progressivement en vigueur au rythme des arrêtés ministériels attendus, et devront être pleinement appliquées d'ici au 31 décembre 2027.

**Décret n° 2025-884 du 2 septembre 2025 relatif aux travaux de sondage ou de forage non destinés à un usage domestique en vue de la recherche, de la surveillance ou du prélèvement d'eau souterraine**

**ICPE**

## Simplifications administratives et procédurales pour les exploitants agricoles

La loi vise à alléger les démarches applicables aux exploitants agricoles en simplifiant certaines procédures relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Elle prévoit notamment la possibilité de soumettre à enregistrement, et non à autorisation, les ICPE en matière d'élevage.

Elle introduit également un objectif d'indemnisation pour les agriculteurs lorsque la France interdit un produit pourtant approuvé au niveau européen, et précise les conditions de reconnaissance mutuelle des autorisations de mise sur le marché en fonction des spécificités nationales.

**Loi n° 2025-794 du 11 août 2025 visant à lever les contraintes à l'exercice du métier d'agriculteur**

## ZAN : définition de la consommation foncière

Le Conseil d'État a validé les dispositions du fascicule de l'État publié en 2023 visant à préciser la mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2031 instauré par la loi « Climat et résilience » du 21 août 2021. Ainsi, un espace naturel ne peut être considéré comme ayant été « consommé » au sens de la loi Climat et résilience que s'il a été réellement transformé en espace urbain, peu importe son classement dans le document d'urbanisme. De plus, un espace naturel, agricole et forestier doit être considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux de construction et d'aménagement, et non à compter de la seule délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

*Conseil d'État, 24 juillet 2025, n° 492005*

Qui sommes-nous ? Municipales 2026 Actualités Les Fiches Ressources Multimédia La Documentation française

Accueil > Actualités > Éclairage > Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols : où en est-on après la loi climat et résilience de 2021 ? © François - stock.adobe.com

**Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols : où en est-on après la loi climat et résilience de 2021 ?**

Étalement urbain, développement d'infrastructures... Chaque année, la France perd 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels. La loi "climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols

## Bail rural : le recours à des prestataires est possible

Un preneur avait fait intervenir des sociétés de prestations agricoles pour l'exécution de travaux sur ses parcelles louées par bail rural. Les juges ont estimé, après examen de plusieurs éléments produits par l'exploitant, que le preneur avait bien personnellement exploité les terres et conservé la maîtrise et la disposition des parcelles louées. Ainsi, le bail ne peut pas être résilié pour cause de cession prohibée du bail.

*Cour de cassation, 16 octobre 2025, n° 24-16.615*

## Droit de préemption de la Safer : condition d'usage agricole au jour de l'aliénation

Douze ans après l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre d'un couple d'agriculteurs, le liquidateur a été autorisé à vendre aux enchères publiques les immeubles dépendant de la procédure (une maison d'habitation, des dépendances, des terres agricoles et des parcelles boisées). La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) a exercé son droit de préemption. La Cour de cassation rappelle que les immeubles objet du droit de préemption doivent, au jour de l'aliénation, soit avoir un usage agricole, soit - lorsqu'en raison de leur nature ils ne peuvent participer directement à l'activité agricole - être rattachés à une exploitation agricole. Ce qui n'était plus le cas depuis plus douze ans au jour de l'adjudication par effet de la liquidation judiciaire. Ainsi, la Safer ne pouvait pas préempter.

*Cour cassation, 4 septembre 2025, n° 24-13.064*

## Bail rural : délai pour demander l'indemnisation des améliorations par le preneur

Le preneur à bail rural qui a apporté des améliorations au fonds loué dispose d'un délai de 12 mois à compter de la fin du bail pour demander une indemnité (article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime).

La Cour de cassation affirme que le délai imparti pour former une demande d'indemnisation court à compter de la date d'effet du congé, même si le congé a été contesté en justice.

*Cour de cassation, 6 novembre 2025, n° 24-19.704*

## Bail rural d'un bien commun sans l'accord de l'un des époux : la gestion d'affaires sous conditions

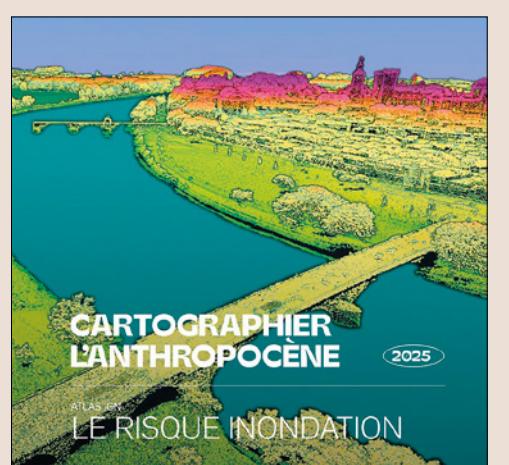
Une épouse a sollicité en justice la nullité d'un bail rural consenti par son époux sur des biens communs sans son consentement. La Cour de cassation juge que la violation des articles 1245 du Code civil, relatif au consentement du conjoint des époux, et 1247 du Code civil, imposant la ratification de l'acte en cas d'absence d'un tel consentement, ne fait pas obstacle à la reconnaissance d'une gestion d'affaires concernant le bail. Toutefois, la Cour de cassation précise que les juges doivent rechercher si cette gestion a été utile.

*Cour de cassation, 18 septembre 2025, n° 23-15.971*

## Cartographie IGN du risque inondation

L'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) a publié l'atlas 2025 *Cartographier l'anthropocène* dédié au risque inondation. En accès libre, il se divise en 4 chapitres (Inondation et risque; Inondation et aménagement du territoire; Inondation et crise; Inondation et coopération).

[www.ign.fr/atlas-cartographier-anthropocene-collection](http://www.ign.fr/atlas-cartographier-anthropocene-collection)



La lettre au monde rural

[www.lereflexenotaire.fr/rural](http://www.lereflexenotaire.fr/rural)

Supplément au trimestriel *Conseils des notaires* n° 498 • Directeur de la publication: Jérôme Fehrenbach

- Comité éditorial: Caroline Gaffet, Me François Gouret, Me Etienne Rispal • Rédaction: Nathalie Quiblier • Maquette: Florence Ganivet
- Crédits photos: Shutterstock • Trimestriel - ISBN n° 978-2-494872-58-5 • Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec la Mission du Développement 60 boulevard de la Tour Maubourg 75 007 Paris

