OCTOBRE 2026
N°73



La lettre au monde rural

LES NOTAIRES
DU NORD PAS-DE-CALAIS
Notaires de France

FOCUS

Régime juridique de l'agrivoltaïsme : précisions du Conseil d'État

Par trois décisions du même jour, le Conseil d'État a confirmé la légalité du décret du 8 avril 2024 encadrant le développement des installations agrivoltaïques et agri-compatibles sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le Conseil d'État approuve notamment les critères retenus pour définir une installation agrivoltaïque. Il juge conformes à la loi les notions de services rendus à la parcelle, d'amélioration du potentiel agronomique, de revenu durable et de primauté de l'activité agricole.

Les critères relatifs à l'adaptation au changement climatique et au bien-être animal sont aussi validés, sous réserve que les bénéfices invoqués, notamment en matière de régulation thermique, soient démontrés dans chaque projet.

Le Conseil d'État confirme également les modalités d'appréciation du caractère significatif de la production agricole. Pour les cultures, l'exigence d'un rendement d'au moins 90 % de celui observé sur une zone de référence est jugée légale. Pour l'élevage, il admet que le pouvoir réglementaire puisse recourir à des critères qualitatifs sans fixer systématiquement de seuils chiffrés.

Concernant les installations agri-compatibles, le Conseil d'État précise que la compatibilité avec l'activité agricole doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble des terrains d'un seul tenant d'une même exploitation, et non à la seule parcelle concernée.

Conseil d'État, 16 mars 2026, n° 494883, n° 495025, n° 494941

ÉTUDE

Régime unifié des destructions de haies : la mise en œuvre opérationnelle



Le régime unique de la haie remplace une quinzaine de régimes sectoriels par une procédure unique de déclaration préalable.

Institué par la loi n° 2025-268 du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture (dite « loi OSARGA »), le régime unique de la haie organise une refonte du droit applicable aux opérations affectant les haies.
L'instruction technique interministérielle du 24 mars 2026 (NOR : TECL2607497J) précise les conditions de mise en œuvre du régime unifié des destructions de haies, codifié aux articles L. 412-21 à L. 412-28 du Code de l'environnement. Elle précise les modalités d'instruction, de contrôle et de compensation à l'échelle départementale.
Cette réforme s'inscrit dans une logique de simplification administrative, visant à remplacer la coexistence d'une quinzaine de régimes sectoriels par une procédure unique de déclaration préalable.

Définition de la haie et typologie

La haie est définie à l'article L. 421-1 du Code de l'environnement comme *« une unité linéaire de végétation, autre que des cultures, d'une largeur maximale de 20 mètres et qui comprend au moins deux éléments parmi les trois suivants : 1° Des arbustes ; 2° Des arbres ; 3° D'autres ligneux »*.
L'arrêté du 3 avril 2026 (NOR : TECL2600964A), pris en application de l'article L. 412-27 du Code de l'environnement, précise la typologie des haies.
Trois catégories sont distinguées : haies buissonnantes basses, haies arbustives hautes et haies arborées. Les haies situées en bordure de cours d'eau, canal, plan d'eau ou mare sont qualifiées de « ripisylves ». Cette classification sert de base à l'évaluation de leur valeur éco- >>>

(suite) **Régime unifié des destructions de haies : la mise en œuvre opérationnelle**

>>> logique et à la modulation des obligations de compensation.

Un guichet départemental et une instruction préfectorale unifiée

La déclaration unique préalable à toute opération de destruction de haie est déposée via un guichet numérique départemental, qui constitue l'interlocuteur unique du pétitionnaire.

L'instruction prévoit la mise en place d'un portail numérique national dédié aux haies (haie.beta.gouv.fr), permettant la simulation des projets, le dépôt des demandes et les échanges avec l'administration. Ce dispositif est complété par la création d'un observatoire national de la haie chargé d'assurer le suivi du linéaire, l'évaluation des destructions et l'amélioration des contrôles.

L'administration dispose d'un délai de deux mois pour instruire la demande, avec la possibilité de s'y opposer ou de la requalifier en demande d'autorisation lorsque plusieurs législations sont mobilisées. Le silence de l'administration vaut absence d'opposition, dans une logique de sécurisation des projets.

L'instruction prévoit également que, lorsque l'opération relève d'une procédure globale d'autorisation environnementale au sens de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, la destruction des haies est intégrée à ce régime et instruite dans son cadre unifié. Dans tous les cas, une réponse administrative unique est délivrée, garantissant la coordination des différentes législations applicables, notamment celles relatives aux espèces protégées (articles L. 411-1 et suivants du même code), à la protection de l'eau ou à la politique agricole commune (PAC), en particulier la norme BCAE 8.

Le principe de compensation obligatoire

Le régime unifié repose sur un principe central de compensation systématique des destructions autorisées. Toute décision favorable est assortie d'une obligation de replantation ou de restauration d'un linéaire au moins équivalent, conformément à l'article L. 412-25 du Code de l'environnement.

Les modalités de compensation sont fixées au niveau départemental par arrêté préfectoral, sur la base de coefficients tenant compte des caractéristiques locales des haies et de la densité bocagère. Cette territorialisation peut aller jusqu'à des zonages infradépartementaux.

L'instruction demande aux préfets de définir ces grilles de compensation et d'adopter des arrêtés fixant également des périodes d'interdiction des travaux sur les haies, d'une durée minimale de 21 semaines, intégrant les enjeux de biodiversité, notamment la nidification des oiseaux. Ces arrêtés doivent être élaborés après concertation locale associant collectivités, chambres d'agriculture, organisations professionnelles, gestionnaires d'infrastructures et associations de protection de l'environnement, suivie d'une consultation publique prévue à l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement.



Toute destruction de haie autorisée doit être compensée par un linéaire au moins équivalent.

Autorisation environnementale : accélération de l'instruction des dossiers

Le texte précise les modalités de mise en œuvre de la réforme de l'autorisation environnementale issue de la loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte et de son décret d'application du 6 juillet 2024.

Sans modifier le droit applicable, elle vise à réduire les délais d'instruction et à améliorer l'efficacité des procédures. Les préfets sont invités à engager rapidement les consultations, à écarter plus tôt les projets ne pouvant être autorisés et à renforcer la coordination entre services grâce à la dématérialisation des échanges. Le texte encourage une meilleure préparation des enquêtes publiques afin d'éviter les retards, notamment en période électorale. Il insiste sur la qualité des dossiers présentés par les porteurs de projet et les bureaux d'études, en s'appuyant sur les référentiels techniques existants.

Circulaire NOR : TECP2603773C du 31 mars 2026

INCENDIES DE FORÊT : LISTE ACTUALISÉE

Le texte met à jour la liste des bois et forêts classés comme particulièrement exposés au risque d'incendie afin d'adapter les mesures de prévention et de protection

Arrêté du 13 avril 2026 modifiant l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du Code forestier

PATRIMOINE



Site inscrit ou classé : la consultation des conseils municipaux concernés devient obligatoire.

Modernisation du régime des sites inscrits et classés

Le décret modernise le régime des sites inscrits et classés afin de simplifier les procédures et de renforcer la répartition des compétences entre État et collectivités.
Il rend obligatoire la consultation des conseils municipaux concernés, renforçant l'association des communes aux décisions.
Il précise également les règles applicables aux autorisations de travaux en site classé, notamment la composition des dossiers et les délais d'instruction, et renforce les exigences des demandes d'autorisation d'urbanisme, qui doivent désormais détailler les matériaux et modalités d'exécution des travaux. Ces ajustements visent à mieux encadrer l'impact des projets et à améliorer la lisibilité des procédures.
Enfin, le décret élargit la déconcentration des décisions en confiant davantage de compétences aux préfets pour les opérations courantes, tandis que les projets à impact significatif restent soumis à autorisation ministérielle.
Il s'applique aux procédures engagées depuis le 1er juillet 2026.

Décret n° 2026-291 du 17 avril 2026 portant modernisation du régime applicable aux sites inscrits et classés au titre du Code de l'environnement

ENVIRONNEMENT

Simplification du régime d'évaluation environnementale

Le décret réforme le régime de l'évaluation environnementale et les règles de saisine de la Commission nationale du débat public (CNDP). Il transfère les compétences de l'autorité environnementale vers la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), chargée de l'examen au cas par cas et des avis sur les études d'impact.
Les Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) demeurent mobilisées et peuvent intervenir ou être saisies par l'IGEDD. Le décret renforce également les exigences de l'examen au cas par cas, notamment par la prise en compte d'autres évaluations environnementales et la consultation obligatoire des collectivités concernées.
Les principales dispositions du décret s'appliquent aux dossiers déposés depuis le 1er mai 2026.

Décret n° 2026-146 du 2 mars 2026 portant modification du régime relatif à l'évaluation environnementale et aux critères de saisine de la Commission nationale du débat public

RISQUES NATURELS

Prévention et gestion des inondations : nouveaux outils et procédures pour les collectivités territoriales

La loi renforce l'accompagnement des collectivités territoriales dans la prévention et la gestion des inondations en simplifiant et accélérant les procédures. Elle facilite la réalisation de travaux urgents ou destinés à éviter la répétition d'inondations, avec mise en œuvre immédiate sous réserve d'information du préfet et allègement de certaines obligations, dont l'enquête publique pour des opérations ciblées.

Elle renforce aussi les Programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI), en facilitant leur élaboration, leur labellisation et l'accès à des procédures accélérées en matière d'évaluation environnementale et d'expropriation pour les projets intégrés.



Elle précise également la compétence GEMAPI et assouplit certaines procédures de gestion des cours d'eau et de déclaration d'intérêt général.

La loi crée une réserve d'ingénierie au profit des collectivités et organise un rôle de coordination de l'État via un référent dédié. Elle simplifie la gouvernance des Plans de prévention des risques naturels (PPRN) et supprime les Stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI). Elle adapte, enfin, les règles de participation du public et fixe à quarante-cinq jours la durée de consultation dans certaines procédures d'urgence.

Loi n° 2026-381 du 19 mai 2026 visant à soutenir les collectivités territoriales dans la prévention et la gestion des inondations

Modification notable d'une ICPE : le silence du préfet vaut rejet

L'affaire concernait un parc éolien autorisé en 2021 dont l'exploitant avait porté en 2022 à la connaissance du préfet un projet de modification de l'implantation de plusieurs éoliennes. Le Conseil d'État juge que le « porter à connaissance » relatif aux modifications notables constitue une véritable demande de modification de l'autorisation environnementale et non une simple information. Cette qualification entraîne l'application du régime des décisions implicites de l'administration. Lorsque la modification envisagée est susceptible d'entraîner une adaptation de l'autorisation ou de ses prescriptions, le silence gardé par le préfet pendant quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Conseil d'État 8 avril 2026, n°495603

Droit de préférence forestier des propriétaires de parcelles boisées contiguës : la notion de propriété mixte



L'article L. 331-21, 8° du Code forestier exclut l'application du droit de préférence lorsque la vente porte sur une propriété comprenant des parcelles boisées ainsi qu'un ou plusieurs autres biens, bâtis ou non bâtis. La Cour de cassation juge que la mixité exigée par le texte peut exister au sein d'une parcelle cadastrale unique dès lors que celle-ci comporte, en plus du bois, un autre bien tel qu'une maison d'habitation ou un étang. Ainsi, la présence d'un élément bâti ou non bâti distinct du boisement situé sur une parcelle unique cadastrée « bois-taillis » suffit à caractériser la propriété mixte et à écarter le droit de préférence forestier.

Cour de cassation, 28 mai 2026, n° 24-10.202

Simplification des normes agricoles : suppression de la bande tampon de 5 mètres

Le texte supprime l'obligation pour les agriculteurs de maintenir une bande tampon enherbée de 5 mètres le long de certains fossés de drainage et canaux d'irrigation dans le cadre de la norme BCAE 4.



Décret n° 2026-608 du 9 juillet 2026 relatif aux aides du plan stratégique national de la politique agricole commune, à la norme BCAE 4 (bonnes conditions agricoles et environnementales) et modifiant le Code rural et de la pêche maritime

Bail rural et donation de droits indivis : la protection du preneur

Un indivisaire avait consenti seul des baux ruraux sur des parcelles indivises avant de donner ses droits à sa coïndivisaire, devenue seule propriétaire. Celle-ci contestait ensuite les baux sur ces parcelles en prétextant qu'ils avaient été conclus sans son accord et en méconnaissance des règles de gestion de l'indivision.
Sur le fondement de l'article 1743 du Code civil, le bail est opposable au nouvel acquéreur ayant connaissance de son existence. Cette règle s'applique aussi aux donations de droits indivis. Le bail consenti par un coïndivisaire demeure donc opposable au donataire informé, cette connaissance pouvant être établie par tout moyen, notamment par l'acte de donation.

Cour de cassation, 29 janvier 2026, n° 24-20.852

NOTAIRE CONSEIL du MONDE RURAL

La lettre au monde rural

conseils des notaires

Supplément au trimestriel Conseils des notaires n° 501

Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach

Comité éditorial : Etienne Rispal (notaire) ; Caroline Gaffet

Rédaction : Nathalie Quiblier

Maquette : Xavier Henry

Crédits photos : AdobeStock, Shutterstock

Trimestriel - ISBN n° 978-2-494872-67-7

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

Lettre consultable en ligne sur : lereflexenotaire.fr

Avec le soutien de

BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Articulation entre le droit de préemption du fermier et un pacte de préférence

Selon la Cour de cassation, le droit de préemption du fermier n'est pas subordonné aux conditions de l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime, lesquelles ne font l'objet que d'un contrôle a posteriori.
Seule une fraude caractérisée entre vendeur et preneur, destinée à évincer le bénéficiaire d'un pacte de préférence, peut entraîner l'annulation de la vente. À défaut de preuve, la vente demeure valable.

Cour de cassation, 2 avril 2026, n° 24-22.496



Droit de préemption du fermier et vente globale

Lorsque le propriétaire vend en un seul acte un ensemble indivisible de biens loués par bail rural et non loués, le fermier ne peut limiter son droit de préemption aux seules parcelles louées et doit porter sur l'ensemble. En l'espèce, les biens appartenaient à deux propriétaires distincts et ne formaient donc pas un ensemble indivisible. La vente globale ne pouvait priver le fermier de son droit de préemption sur les seules parcelles louées.

Cour de cassation, 16 avril 2026, n° 25-11.587