OCTOBRE 2026
N°78



La lettre aux personnes publiques

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

FOCUS

Destinations et sous-destinations des constructions : le guide de référence

La mise à jour du guide ministériel relatif à la définition des destinations et sous-destinations des constructions (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme) apporte des précisions sur la qualification de certains locaux professionnels.

Le guide précise les modalités de contrôle des changements de destination et de sous-destination lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Afin de mieux prendre en compte l'évolution des usages économiques et des modes de consommation, il intègre également les nouvelles sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », tout en adaptant la définition des entrepôts afin d'y inclure les « dark stores ».

La principale nouveauté concerne les professions libérales. Les locaux occupés par des avocats, notaires, architectes ou activités comparables sont désormais rattachés à la sous-destination « bureau » lorsqu'ils ne sont pas, par principe, ouverts à tout public.

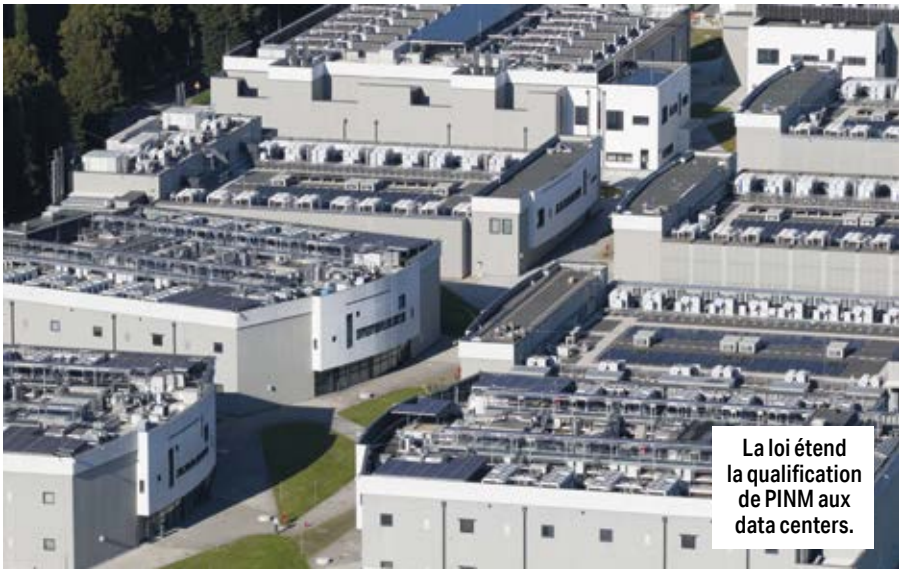
Ils ne relèvent donc plus automatiquement de la sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle », réservée aux activités commerciales proposant directement des biens ou services à une clientèle de passage.

Guide « Évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) » du 30 mars 2026

À consulter sur www.planif-territoires.logement.gouv.fr/juillet-2024-guide-evolution-de-la-reglementation-a176.html

ÉTUDE

Loi de simplification de la vie économique : quelles évolutions pour le droit de l'urbanisme ?



La loi étend la qualification de PINM aux data centers.

La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique poursuit l'objectif d'accélération des projets économiques, industriels et énergétiques. Plusieurs de ses dispositions concernent directement le droit de l'urbanisme. La loi modifie ainsi le Code de l'urbanisme afin, notamment, de faciliter l'implantation de projets stratégiques et d'adapter les règles d'urbanisme aux enjeux de la transition énergétique.

L'extension du régime des Projets d'intérêt national majeur

L'une des principales innovations de la loi concerne l'évolution du régime des Projets d'intérêt national majeur (PINM), créé par la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, réservé initialement aux projets industriels stratégiques. La loi étend la qualification de PINM à certains projets d'infrastructures, notamment aux centres de données de grande dimension (les « data centers »).

Les centres de données

La nouvelle rédaction de l'article L. 300-6-2 du Code de l'urbanisme (CU) prévoit qu'un centre de données peut être reconnu comme PINM lorsqu'il revêt une importance particulière au regard de la transition numérique, de la transition écologique ou de la souveraineté nationale. Cette appréciation repose notamment sur l'ampleur des investissements concernés, la puissance installée ou encore la contribution du projet à l'émergence d'écosystèmes économiques compétitifs. La qualification est accordée par décret du ministre chargé de l'industrie.

Rappelons que le statut de PINM permet de mobiliser des procédures spécifiques destinées à accélérer la réalisation de projets présentant un intérêt stratégique pour la nation. Les projets concernés bénéficient ainsi des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme pilotées par l'État, destinées à réduire les délais de réalisation. L'instruction des autorisations d'urbanisme relève également du préfet. >>>

(suite) Loi de simplification de la vie économique : quelles évolutions pour le droit de l'urbanisme ?

>>> Un assouplissement ciblé des règles d'urbanisme, sous conditions

L'article L. 152-5-3 du CU autorise désormais, dans des conditions qui seront précisées par décret en Conseil d'État, des dérogations aux règles de hauteur applicables aux PINM. Cette faculté constitue une innovation notable puisqu'elle permet de lever certains obstacles résultant des prescriptions locales lorsque celles-ci apparaissent incompatibles avec les caractéristiques techniques des projets concernés.

Toutefois, le législateur a entendu maintenir certaines garanties environnementales. S'agissant des centres de données, le préfet conserve la possibilité de refuser un permis de construire lorsque le territoire concerné connaît des tensions structurelles sur la ressource en eau.

Cette disposition fait écho à la jurisprudence récente du Conseil d'État (1er décembre 2025, n° 493556) qui a admis qu'un projet puisse être refusé en raison de ses incidences sur l'alimentation en eau potable dans un territoire déjà confronté à une insuffisance de ressources.

Une sécurisation juridique des projets

La loi prévoit notamment l'intervention d'un décret en Conseil d'État précisant les conditions dans lesquelles l'administration pourra reconnaître l'existence d'une Raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) pour certains projets déjà déclarés d'utilité publique ou ayant fait l'objet d'une déclaration de projet avant l'entrée en vigueur de la loi. Rappelons que cette reconnaissance facilite, dans certains cas, l'obtention d'une dérogation aux règles protégeant les espèces protégées. Elle contribue ainsi à sécuriser la réalisation des projets concernés (article L. 411-2-1 du Code de l'environnement).



L'autorité compétente peut accorder des dérogations en faveur de la transition énergétique.

De nouvelles dérogations en faveur de la transition énergétique

La nouvelle rédaction de l'article L. 151-28 du CU permet aux PLU de prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des dépassements des règles de gabarit, de hauteur ou d'emprise au sol pour les constructions exemplaires sur le plan énergétique ou intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables. Cette majoration ne peut excéder 30 %.

L'article L. 152-5 du même code permet désormais à l'autorité compétente d'accorder des dérogations aux règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation ou d'aspect extérieur pour permettre l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable, de réseaux de chaleur ou de froid efficaces, ainsi que de revêtements réflectifs en toiture.

Les collectivités territoriales et la protection des données

■ La CNIL constate une forte hausse des violations de données personnelles, notamment au sein des collectivités territoriales (piratages, pertes de matériel, envoi de données personnelles au mauvais destinataire).

Rapport annuel 2025
« Protéger les données de chacun pour sécuriser l'avenir numérique de tous », présenté le 18 mai 2026 – CNIL

PHOTOVOLTAÏQUE : PAS D'EXTENSION DE L'AVIS CONFORME DES ABF

L'instruction du 9 décembre 2022 encadre l'intégration des installations photovoltaïques dans les espaces patrimoniaux. Elle prévoit leur autorisation lorsqu'elles sont compatibles avec une bonne intégration paysagère et architecturale, l'Architecte des bâtiments de France (ABF) pouvant alors rendre un avis conforme.

Ce dispositif s'applique notamment dans les sites patrimoniaux remarquables couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. L'implantation de panneaux solaires demeure en revanche à éviter sur les monuments



historiques classés ou inscrits. Le gouvernement refuse d'étendre l'avis conforme des ABF, afin de préserver l'efficacité des procédures et l'équilibre entre protection du patrimoine et développement des énergies renouvelables

Réponse ministérielle publiée au JOAN le 17 mars 2026, page 2431

PROPRIÉTÉ

Mayotte : assouplissement de la prescription acquisitive

L'article 34 de la loi du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte, complété par le décret du 16 avril 2026, vise à faciliter la régularisation foncière dans un contexte de fort désordre cadastral.

Le dispositif étend à Mayotte le régime dérogatoire de prescription acquisitive instauré par la loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé. Le délai permettant d'acquérir la propriété d'un bien immobilier est ramené de trente à dix ans, y compris pour les possessions engagées avant le 11 avril 2024 et issues de transmissions coutumières sans acte notarié.

La possession doit toutefois répondre aux conditions de l'article 2261 du Code civil. Elle doit être constatée par un acte de notoriété ou une décision de justice avant le 31 décembre 2027. Le droit reconnu devra ensuite être inscrit au livre foncier de Mayotte avant le 31 décembre 2038.

Le décret précise les modalités d'information des personnes concernées, notamment les conditions d'invocation de la prescription acquisitive et la possibilité de l'interrompre par une action en revendication.

Décret n° 2026-286 du 16 avril 2026 pris en application du I de l'article 34 de la loi n° 2025-797 du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte



Le délai permettant d'acquérir la propriété d'un bien immobilier est ramené de trente à dix ans à Mayotte.

TOURISME

Campings : autorisations et classement



Une circulaire du ministère chargé du Tourisme précise les conditions de classement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs (PRL), notamment pour les exploitants disposant d'autorisations d'urbanisme délivrées avant la réforme de 2007. Elle rappelle que ces autorisations demeurent valables tant que le terrain n'a pas été modifié. Elles constituent des droits acquis et doivent être prises en compte lors des demandes de classement ou de renouvellement.

La circulaire souligne aussi la nécessité de vérifier la concordance entre le nombre d'emplacements autorisés, déclarés et réalisés.

Enfin, lorsque des exploitants ne disposent plus de leurs anciennes autorisations, les maires sont invités à délivrer des attestations fondées sur les archives communales ou préfectorales.

Circulaire NOR : PMEI2609497C du 3 avril 2026, publiée le 22 avril 2026

LITTORAL

Recul du trait de côte : les modalités de la consignation du coût de démolition et de remise en état

Les textes complètent le dispositif instauré par la loi Climat et Résilience pour les constructions situées dans les zones littorales exposées au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

Dans les communes concernées, toute nouvelle construction ou extension soumise à autorisation devra être précédée de la consignation, auprès de la Caisse des dépôts et consignations, d'une somme destinée à financer la future démolition du bâtiment et la remise en état du terrain.

Le décret impose que ce montant, correspondant au coût prévisionnel, figure dans l'autorisation d'urbanisme. Afin d'éviter des autorisations tacites incomplètes, le silence de l'administration vaut désormais décision de rejet dans les secteurs concernés.

L'arrêté fixe les critères de calcul de la somme à consigner : nature du projet, caractéristiques constructives, contraintes du terrain, accessibilité et localisation, etc.

Les textes prévoient aussi une déconsignation progressive des fonds, sous le contrôle du maire, à mesure de l'exécution des travaux, selon un mécanisme de versement par tranches.



Décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 relatif à la détermination des modalités de consignation en cas d'exposition au recul du trait de côte (NOR : TECL2500663D)

Arrêté du 15 avril 2026 relatif à la détermination de la somme à consigner prévue à l'article R. 424-6-1 du Code de l'urbanisme

Recul du trait de côte : la liste des communes concernées s'allonge

■ Le décret ajoute 54 communes à la liste des collectivités locales volontaires pour bénéficier d'outils d'anticipation du recul du trait de côte.

Décret n° 2026-95 du 13 février 2026 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral

Résiliation d'une convention d'occupation du domaine public et indemnisation de l'occupant évincé



L'autorité domaniale peut résilier de manière anticipée, pour un motif d'intérêt général, une autorisation d'occupation du domaine public, sans faute de l'occupant.
Toutefois, ce dernier est en droit d'obtenir, le cas échéant dans les conditions prévues par ce contrat, réparation du préjudice direct, matériel et certain résultant de la résiliation de cette convention (bénéfices que l'occupant aurait normalement retirés de l'exploitation du domaine jusqu'au terme de la convention, etc.).

Conseil d'État, 16 février 2026, n°493569

Exercice du droit de préemption urbain et respect des conditions figurant dans la DIA

Une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) précise que le bien en vente est à usage de foyer d'étudiants, et que l'acquéreur devra conserver cet usage. Or, la commune, déclarant préempter, indique qu'elle souhaite y réaliser une résidence sociale de 60 logements.
Le titulaire du droit de préemption doit accepter l'ensemble des conditions de la vente figurant dans la DIA, sous réserve de la possibilité de discuter le prix proposé.
En conséquence, la Cour confirme l'annulation de la décision de préemption.



Cour administrative d'appel de Paris, 10 avril 2026, n° 25PA04050

Après un refus de la CNAC, une nouvelle saisine suppose un nouveau permis

Un projet rejeté par la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) peut être présenté à nouveau directement devant cette commission lorsqu'il a été modifié sans changement substantiel.
Mais cette faculté n'exonère pas le pétitionnaire du dépôt d'une nouvelle demande complète de Permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PCVAEC) lorsque le projet est soumis à permis de construire. La simple transmission d'éléments actualisés ne suffit pas.

Conseil d'État, 13 mai 2026, n°496752

DPU : la réalité du projet de préemption suffit

Un établissement public foncier a exercé son droit de préemption urbain sur une maison de ville.
La décision de préemption indiquait que cette acquisition s'inscrivait dans un projet de construction d'un immeuble collectif. Or, le terrain préempté ne constituait qu'une partie d'un îlot foncier plus vaste comprenant sept autres parcelles, nécessaires à la réalisation de l'opération projetée.
Une décision de préemption est valide dès lors qu'il est justifié, à la date de celle-ci, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement. Il est indifférent que la date de réalisation effective de cette opération ne puisse pas encore être déterminée, notamment en raison de la nécessité d'acquérir, au préalable, d'autres biens situés à proximité.

Conseil d'État, 25 mars 2026, n° 504317

Un lotissement ne peut être autorisé si sa desserte par les réseaux publics n'est pas garantie

Le maire peut légalement s'opposer à une déclaration préalable ou à un permis d'aménager portant sur la création d'un lotissement lorsqu'il n'est pas en mesure de s'assurer des conditions de raccordement des lots issus de l'opération aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité ou d'assainissement collectif (article L. 111-11 du Code de l'urbanisme).
En l'espèce, les incertitudes entourant le raccordement des futurs lots au réseau d'assainissement collectif empêchaient de garantir la viabilité du projet. L'absence de garanties suffisantes quant à la réalisation des travaux nécessaires justifiait donc légalement l'opposition du maire.

Conseil d'État, 2 mars 2026, n° 500405

NOTAIRE CONSEIL DES PERSONNES PUBLIQUES

La lettre aux personnes publiques

conseils des notaires

Supplément au trimestriel Conseils des notaires n° 501

Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach

Comité éditorial : Christophe Sardot (notaire) Caroline Gaffet

Rédaction : Nathalie Quiblier

Maquette : Xavier Henry

Crédits photos : AdobeStock Shutterstock

Trimestriel - ISBN n° 978-2-494872-66-0

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