AVRIL 2026
N°76



La lettre aux personnes publiques

Notaires de France

FOCUS

Nouveau classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes

Le dispositif Zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV) permet de maintenir les commerces de proximité en cœur de ville.

À cette fin, par délibération, les élus peuvent exonérer, partiellement ou totalement, de Cotisation foncière des entreprises (CFE), de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), les entreprises commerciales ou artisanales.

L'arrêté du 26 décembre 2025 modifie la liste des communes classées en ZRCV au 1er janvier 2026 et classe 1 732 communes au titre de ce dispositif : 167 communes y entrent et 18 en sortent.

Instauré en 2020, ce dispositif a été prolongé jusqu'en 2026 par la loi de finances pour 2024. Pour y prétendre, les communes doivent répondre à deux critères : avoir conclu une convention ORT (Opération de revitalisation du territoire) et avoir un revenu fiscal médian par unité de consommation inférieur à la médiane nationale.

Les communes de Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte sont exemptées de ce dernier critère.

Il n'y a pas de critère de population. Ainsi, la liste mêle des villes de tailles différentes.

Enfin, le dispositif ne peut pas être compensé par l'État, les exonérations étant laissées à l'initiative des collectivités.

Arrêté du 26 décembre 2025 modifiant l'arrêté du 31 décembre 2020 constatant le classement de communes en zone de revitalisation des centres-villes

ÉTUDE Loi du 26 novembre 2025 : vers une planification territoriale simplifiée et intégrée



Généraliser la participation du public par voie électronique (PPVE) vise à concilier l'accélération des procédures et l'accessibilité de l'information publique.

La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025) introduit une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme.

Cette réforme vise, de manière générale, à améliorer l'efficacité des documents d'urbanisme, à réduire les délais et les coûts.

Elle poursuit également trois objectifs précis, à savoir :

- clarifier les procédures d'évolution des Plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUi) et des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) ;
- moderniser la participation du public ;
- ouvrir la voie à une intégration des instruments de planification.

Clarification et recentrage des procédures d'adaptation

La loi ramène de quatre à deux le nombre de procédures d'évolution des PLU (i) et des SCoT : seules subsistent la révision et la modification, les procédures simplifiées étant supprimées.

> La modification devient la procédure de droit commun, centralisant l'essentiel des évolutions.

> La révision est désormais strictement réservée aux changements affectant les orientations stratégiques définies par le Projet d'aménagement stratégique (PAS) des SCoT ou le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des PLU (i) (articles L153-31 et L143-29 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, la loi prévoit des dérogations à l'obligation d'application de la procédure de révision. Ainsi, pour les PLU (i), la procédure de modification couvre également les changements des orientations du PADD ayant pour objet :

- le soutien au développement de la production d'énergie renouvelable ou bas carbone, du stockage d'électricité ou pour l'identification de Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) ;
-la délimitation des zones dans >>>

(suite) Loi du 26 novembre 2025 : vers une planification territoriale simplifiée et intégrée



Parmi les nouveautés, la loi crée un Document d'urbanisme unique (DUU) valant à la fois SCoT et PLU (i).

>>> lesquelles les constructions nouvelles peuvent se faire qu'à usage de résidence principale ;
- la délimitation des zones exposées, pour les communes littorales, au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans.

De même pour les SCoT, la procédure de modification couvre également les changements des orientations du PAS qui ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, le stockage d'électricité ou encore la définition des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables.

Cette clarification est notamment instaurée pour faciliter la mise en œuvre des projets territoriaux.

Généralisation de la participation du public par voie électronique

Afin d'accélérer la procédure, la loi consacre la Participation du public par voie électronique (PPVE) comme modalité alternative de droit commun à l'enquête publique pour l'élaboration et la révision des PLU (i) et des SCoT sur décision motivée de l'autorité compétente : président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le maire pour le PLU (i) et président de la structure porteuse du SCoT pour le SCoT.

Dans le cadre de la modification des documents d'urbanisme, le recours à la PPVE varie selon l'existence ou non d'une évaluation environnementale :
- si la modification n'est pas soumise à évaluation, le dossier peut être mis à disposition du public par l'autorité compétente ou, en substitution, faire l'objet d'une PPVE ou enquête publique ;
- si la modification est soumise à évaluation environnementale, la PPVE ou l'enquête publique devient obligatoire.

Dans les cas de recours à la procédure de PPVE, le dossier est mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

La généralisation de la PPVE illustre la volonté de concilier accélération des procédures et accessibilité de l'information publique.

L'ensemble de ces nouvelles modalités entreront en vigueur le 26 mai 2026 et ne s'appliqueront pas aux procédures déjà engagées à cette date.

Création d'un document d'urbanisme unique

La loi crée un Document d'urbanisme unique (DUU) valant à la fois SCoT et PLU (i).

Lorsqu'un EPCI compétent en matière de PLU recouvre exactement le périmètre d'un SCoT, il peut élaborer un DUU regroupant les éléments des deux instruments et produisant leurs effets juridiques cumulés.

Le DUU est élaboré, révisé, modifié et évalué comme un PLU (i). Il est soumis à une évaluation environnementale systématique.

Cette innovation, en attente d'un décret d'application, a pour objectif une planification territoriale cohérente et intégrée, tout en simplifiant le régime juridique applicable aux collectivités.

Carte du bruit et plan de prévention du bruit : les agglomérations concernées en 2026

■ **Le dernier arrêté interministériel publié fournit, dans son article 1er, la liste des 50 agglomérations de plus de 100 000 habitants et, en annexe, les communes les composant, concernées par la réalisation d'une carte de bruit et d'un Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), conformément aux articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-12 du Code de l'environnement.**

Le calendrier d'élaboration de ces documents est également précisé : au plus tard *« le 30 juin 2027 dans le cadre de la cinquième échéance »* pour la révision et la publication des cartes de bruit et au plus tard *« le 18 juillet 2029 »* pour le réexamen, et le cas échéant, la révision des PPBE.

Arrêté du 13 novembre 2025 établissant la liste d'agglomérations de plus de 100 000 habitants pour application de l'article L. 572-2 du Code de l'environnement - NOR : TECP2517762A

L'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME PEUT-ELLE ÊTRE TARIFÉE AU PÉTITIONNAIRE ?

« En l'état actuel des textes, le coût de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ne peut [...] être mis en totalité ou en partie à la charge du pétitionnaire ».

Rép. Min. JO du Sénat du 5 nov. 2025, p.8333

URBANISME Classement des hébergements touristiques marchands : sécurisation et clarification

Le décret simplifie et sécurise les règles relatives à la définition et au classement des hébergements touristiques marchands (hôtels, auberges collectives, résidences de tourisme, villages de vacances, terrains de camping et de caravaning, autres terrains aménagés et parcs résidentiels de loisirs).

Le décret permet à l'organisme Atout France, même en présence d'un avis favorable de l'organisme évaluateur, de refuser le classement par une décision motivée.

Dorénavant, le renouvellement du classement n'est accordé que pour le temps strictement nécessaire à ce renouvellement et sous deux conditions cumulatives : l'exploitant doit avoir accompli, avant l'expiration de la durée de validité du classement (soit cinq ans), les formalités requises pour la visite de l'établissement et en avoir informé Atout France ; il doit, en outre, transmettre, au plus tard six mois après l'expiration du classement, un dossier complet de demande de renouvellement comprenant un compte rendu de visite datant de moins de 30 jours.

Ces différentes mesures entreront en vigueur le 1er septembre 2026.

Décret n° 2026-14 du 14 janvier 2026 simplifiant et sécurisant des dispositions du Code du tourisme relatives à la définition et au classement de certains hébergements touristiques marchands



Attention au changement de règles qui interviendra le 1er septembre en matière de renouvellement de classement des différents hébergements touristiques marchands.

COMMANDE PUBLIQUE

Deux nouveaux décrets

■ Le décret n° 2025-1386 modifie plusieurs seuils applicables aux marchés publics de faible montant. S'agissant des marchés de travaux, le seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence préalables est relevé de 40 000 à 100 000 euros depuis le 1er janvier 2026.

Pour les marchés de fournitures ou de services, ce seuil est passé de 40 000 à 60 000 euros depuis le 1er avril 2026.

Le décret n° 2025-1383 abaisse notamment le plafond du chiffre d'affaires minimal pouvant être exigé des entreprises candidates, de 2 fois à 1,5 fois le montant estimé du marché, afin de favoriser l'accès des Petites et moyennes entreprises (PME) à la commande publique.

De plus, ce décret introduit également une faculté nouvelle permettant à l'acheteur public de retenir le candidat classé en deuxième position lorsque l'attributaire pressenti se trouve dans l'impossibilité de conclure le marché pour un motif sérieux.

Décrets du 29 décembre 2025 n° 2025-1386 modifiant certains seuils relatifs aux marchés publics et n° 2025-1383 du 29 décembre 2025 portant diverses mesures de simplification du droit de la commande publique



VOISINAGE Clôtures en limite de propriété le long d'une voie communale : rappel du cadre juridique

En application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme, l'installation d'une clôture peut être soumise à déclaration préalable, notamment en secteur sauvegardé, en site classé, aux abords d'un monument historique, dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) imposant une telle formalité ou dans des zones présentant une sensibilité paysagère ou environnementale particulière.

S'agissant plus spécifiquement des clôtures constituées de fils ou grillages barbelés à proximité de la voie publique, si un tel dispositif présente un danger pour les usagers, le maire peut intervenir au titre de ses pouvoirs de police administrative générale, afin de prévenir les risques ou d'imposer des aménagements garantissant la sécurité. La responsabilité civile du propriétaire peut, en outre, être engagée en cas d'accident. Enfin, les règlements locaux d'urbanisme peuvent interdire l'usage de matériaux jugés dangereux ou inesthétiques, tels que le barbelé, ou fixer des distances minimales par rapport à la voie communale, pour des motifs de sécurité ou d'intégration paysagère.

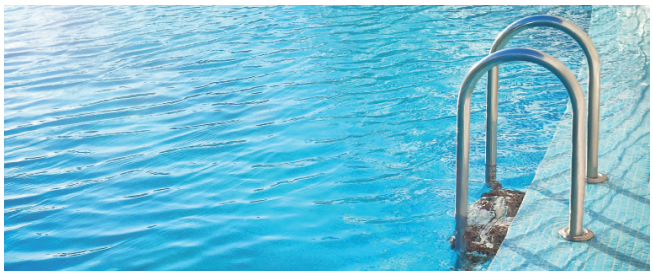
Rép. Min. JO du Sénat du 4 déc. 2025, p.5978

Prorogation d'une déclaration d'utilité publique : les conditions

Une commune a engagé une opération de restauration immobilière de son centre ancien, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral puis prorogée par décret en Conseil d'État.
Le Conseil d'État précise que l'autorité compétente peut proroger les effets d'un acte déclaratif d'utilité publique par décret, sans nouvelle enquête, dès lors que l'opération demeure légalement réalisable et n'a pas perdu son caractère d'utilité publique, sauf modification substantielle de ses caractéristiques.
Pour les juges, l'économie générale du projet n'étant pas affectée, il n'y avait pas de modification substantielle. Ainsi, l'absence de nouvelle enquête publique n'entachait pas d'illégalité le décret attaqué.

Conseil d'État, 17 novembre 2025, n° 496167

Délégation de service public : à qui revient le montant des prestations non réalisées ?



Au terme d'un contrat de délégation de service public portant sur la gestion et l'entretien de son complexe piscine-patinoire, le délégataire avait conservé les Produits constatés d'avance (PCA). Il s'agit des sommes payées par les usagers et perçues par le délégataire avant l'exécution effective de la prestation.
Le Conseil d'État juge que les PCA, en l'absence de stipulation expresse contraire, doivent être reversés par le délégataire à l'autorité délégante à l'expiration de la convention de délégation de service public.

Conseil d'État, 10 décembre 2025, n° 500363

Le contrôle de légalité

La circulaire précise la mission de contrôle de légalité exercée par les préfectures sur les actes pris par les collectivités. Des fiches thématiques détaillant l'application de la nouvelle circulaire sont disponibles sur www.collectivites-locales.gouv.fr /actualites/exercice-des-missions-de-conseil-juridique-et-de-controle-de-legalite



Circulaire interministérielle du 22 décembre 2025 NOR: ATDB2529429C

Acheteur public : le non-paiement de la prime d'un contrat d'assurance justifie sa résiliation

Une commune n'a pas réglé une part de sa prime annuelle d'assurance pour 2024, malgré une mise en demeure.
Le Conseil d'État a rappelé qu'aux termes des articles L. 113-1 et R. 113-1 du Code des assurances, en cas de non-paiement de la prime dans les 10 jours suivant son échéance, le contrat est d'abord suspendu 30 jours après la mise en demeure de l'assuré, puis il peut être résilié 10 jours après l'expiration de ce délai de 30 jours. En l'espèce, la résiliation du contrat d'assurance par l'assureur est donc valable.

Conseil d'État, 24 novembre 2025, n° 504129

NOTAIRE CONSEIL DES PERSONNES PUBLIQUES

La lettre aux personnes publiques

conseils des notaires

Supplément au trimestriel Conseils des notaires n° 499

- Directeur de la publication: Jérôme Fehrenbach
- Comité éditorial: Christophe Sardot (notaire); Caroline Gaffet
- Rédaction: Nathalie Quiblier
- Maquette: Florence Ganivet
- Crédits photos: Shutterstock
- Trimestriel - ISBN n° 978-2-494872-59-2
- 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
75007 Paris

Avec le soutien de

BANQUE des TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Refus de permis de construire fondé sur l'insuffisance de la ressource en eau

Le maire a refusé un permis de construire en vue de réaliser un immeuble de cinq logements sur le motif d'insuffisance de la ressource en eau, notamment basé sur une étude de 2021 signalant un niveau préoccupant d'insuffisance des ressources en eau de la commune.
Pour le juge, ce motif est, à lui seul, de nature à justifier légalement le refus de permis de construire.

Conseil d'État, 1er décembre 2025, n° 493556

Erreur substantielle et délai pour exercer le droit de préemption urbain



Une commune a considéré qu'il y avait une erreur substantielle dans une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) car celle-ci annonçait que le bien immobilier en vente était identifié comme « terrain nu » alors qu'il supportait des constructions, bien qu'endommagées.
Le Conseil d'État relève que la DIA mentionnait bien les constructions ainsi que leur caractère inexploitable. De plus, il relève qu'au sein de la promesse de vente annexée à la DIA dont l'autorité avait pleinement connaissance, le vendeur s'était engagé à les démolir et à livrer un terrain nu. Ainsi, pour les juges, la DIA initiale n'était entachée d'aucune erreur substantielle et c'est donc à tort que la commune a cru que son délai de deux mois pour exercer son droit était prorogé.

Conseil d'État, 7 novembre 2025, n° 500233.