

Urbanisme Aménagement



Intelligence artificielle et droit de l'urbanisme

L'IA comme outil d'aide à la décision en urbanisme

Par Gladys Chassin et Carole Lvovschi-Blanc

BIM, CIM et IA : de nouveaux acronymes numériques pour la planification et l'urbanisme

Par Grégory Kalflèche

L'utilisation de l'intelligence artificielle dans le contentieux de l'urbanisme

Par Jean-Gabriel Sorbara

Actualités

▲ GÉNÉRALITÉ

Jean-François Inserguet

Aménagement du territoire	5
Institutions	5
Logement	6

▲ AMÉNAGEMENT

Cyril Laroche

Acteurs de l'aménagement urbain	7
Opérations d'urbanisme	8
Financement des opérations d'urbanisme	9

▲ RÈGLES D'URBANISME

Nicolas Chauvin

Principes du droit de l'urbanisme	11
Règles nationales d'urbanisme	13
Loi littoral	14
Loi montagne	15
SDRIF	16
Documents d'urbanisme	16
PLU	16
Plan de prévention des risques naturels prévisibles	20
Cartes communales	20
Contentieux	20

▲ AUTORISATIONS D'URBANISME

Pascal Planchet

Délivrance	21
Mise en œuvre	22
Contentieux	23

▲ FONCIER – EXPROPRIATION

Norbert Foulquier

Textes officiels	26
Jurisprudence	26
Réponses ministérielles	27

▲ ENVIRONNEMENT

Pauline Marcantoni

Michaël Pérez

Textes officiels	29
Jurisprudence	31

Dossier

▲ INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET DROIT DE L'URBANISME

Gladys Chassin

Carole Lvovschi-Blanc

L'IA comme outil d'aide à la décision en urbanisme	34
---	----

Grégory Kalfèche

BIM, CIM et IA : de nouveaux acronymes numériques pour la planification et l'urbanisme	41
---	----

Jean-Gabriel Sorbara

L'utilisation de l'intelligence artificielle dans le contentieux de l'urbanisme	49
--	----



Cyril Laroche

Avocat à la Cour et docteur en droit

ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

Mayotte – Zone d'aménagement différé

▲ Décret n° 2025-605 du 30 juin 2025 inscrivant certains pôles urbains de Mayotte parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du Code de l'urbanisme et portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire des communes de Dombeni, Koungou et Mamoudzou (JORF n° 0151 du 1^{er} juillet 2025)

L'article 1^{er} de la loi n° 2025-176 du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte habilite le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toute mesure, relevant du domaine de la loi, visant à transformer l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) en un établissement public chargé de coordonner les travaux de reconstruction de l'archipel suite au passage du cyclone Chido. À cette fin, en sus de ses missions d'établissement public foncier et d'aménagement et de celles d'aménagement foncier et d'établissement rural, l'établissement veillera à la livraison de l'ensemble des ouvrages et à la réalisation des opérations d'aménagement conduites par des acteurs publics et privés nécessaires à la reconstruction du territoire. Il assurera dorénavant pour ces ouvrages et opérations spécifiques un rôle de coordonnateur disposant d'une compétence de substitution en cas de défaillance d'un maître d'ouvrage.

Cet établissement reste un établissement public foncier et d'aménagement (EPFA) qui dispose de compétences élargies. En effet, il exerce les compétences dévolues à un établissement public foncier (EPF), à un établissement public d'aménagement (EPA), et à une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER). Ces compétences lui permettent notamment aujourd'hui d'assurer la maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée d'équipements, d'infrastructures et d'opérations d'aménagement, de réaliser des interventions foncières ou immobilières pour son compte ou d'autres acteurs, d'accompagner la formation et l'installation d'agriculteurs, et de créer des filiales dédiées à des activités qui concourent à la réalisation de ses missions d'EPF, EPA et SAFER.

L'EPFAM sera administré par un conseil d'administration présidé par le président du conseil départemental de Mayotte, et composé en nombre égal, d'une part de représentants de l'État, et d'autre part de représentants des collectivités territoriales de Mayotte, dont le président des maires de Mayotte et de représentants des communes et de leurs groupements. Un représentant de l'État, le premier vice-président du conseil d'administration, disposera d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

L'ordonnance crée un comité d'orientation chargé d'éclairer le conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de l'établissement. Sa composition et les modalités de consultation seront précisées par décret en Conseil d'État. Mais, conformément à ce que prévoit l'article d'habilitation, l'ordonnance indique qu'il est d'ores et déjà prévu la participation de représentants du comité de l'eau et de la biodiversité de Mayotte, de la commission d'urgence foncière de Mayotte et du conseil économique, social et environnemental de Mayotte.

Dans le cadre de sa transformation, l'établissement conserve son personnel et l'ensemble de ses moyens, droits et obligations.

EPA

▲ Décret n° 2025-774 du 5 août 2025 modifiant le périmètre de compétence de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée (JORF n° 0182 du 7 août 2025)

Le décret modifie le périmètre de compétence de l'établissement public d'aménagement (EPA) Euroméditerranée, en l'étendant à l'ensemble de la commune de Marseille. Ainsi, l'EPA pourra exercer l'ensemble de ses compétences sur ce périmètre élargi.

D'autre part, le texte dissocie le périmètre de compétence de l'EPA Euroméditerranée de celui de l'opération d'intérêt national du même nom, ce dernier restant inchangé. Le plan annexé au présent décret est celui de l'opération d'intérêt national existant à la date de publication du présent décret.

Mayotte – EPF

▲ Décret n° 2025-786 du 7 août 2025 relatif à l'établissement public de reconstruction et de développement de Mayotte (JORF n° 0183 du 8 août 2025)

L'article 2 de l'ordonnance 2025-453 du 23 mai 2025 a transformé l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte en lui confiant, outre ses missions d'aménageur (EPA), d'opérateur foncier (EPF) et de société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), la mission de veiller à la livraison des ouvrages et à la réalisation des opérations d'aménagement conduites par des acteurs publics et privés nécessaires à la reconstruction du territoire.

Ce décret modifie les statuts de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte pour prendre en compte sa transformation, en premier lieu, en le renommant et en le plaçant sous la co-tutelle des ministres chargés des outre-mer et de l'urbanisme. Il modifie en outre la composition du conseil d'administration et détaille la composition du comité d'orientation de l'établissement.



Pascal Planchet

Professeur à l'Université de Lyon

DÉLIVRANCE**Permis autorisant des destinations successives**

▲ Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, JORF n° 0139 du 17 juin 2025

La loi du 16 juin 2025 met en place un nouveau dispositif dans le livre IV du Code de l'urbanisme, contenu dans l'article L. 431-5, destiné à favoriser l'évolution des destinations d'un même bâtiment. Si l'objectif du législateur est de faciliter l'aménagement de logements dans un bâtiment n'ayant pas initialement cette destination, ce dispositif vise en réalité tout type de destinations.

Il repose sur la création par l'autorité en charge du PLU de secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment. Si la compétence est intercommunale, l'avis conforme de la ou des communes concernées est requis. Les secteurs sont annexés au PLU.

Lorsqu'un permis est délivré dans ces secteurs et porte sur plusieurs destinations, il mentionne les destinations autorisées, en indiquant, à la demande de l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, la première destination de la construction.

Si ce type de permis comporte la même durée de validité qu'un permis ordinaire, les évolutions du PLU relatives aux destinations ne lui sont pas opposables pendant une durée de vingt ans à compter de la délivrance du permis.

Le paragraphe III de l'article L. 431-5 précise que si les pièces fournies à l'appui de la demande de permis de construire permettent de vérifier la conformité des états futurs du projet, propres à ses destinations postérieures, à l'ensemble des règles d'urbanisme applicables au moment de sa délivrance, le permis autorise ces états futurs par anticipation, sans qu'il puisse être exigé ultérieurement de nouvelle autorisation d'urbanisme. La durée de validité de cette autorisation par anticipation est limitée à vingt ans à compter de la date de délivrance du permis.

Si aucune autorisation n'est requise lors du changement de destination, donc si l'instruction permet en amont de vérifier si le bâtiment pourra effectivement recevoir la ou les nouvelles destinations prévues, le propriétaire devra tout de même informer le maire du changement de destination trois mois avant qu'il ne soit effectif.

Un décret en Conseil d'État est prévu pour détailler le dispositif.

Nouvel éclairage sur la portée du certificat d'urbanisme

▲ CE 6 juin 2025, n° 491748, Lebon T.

La délivrance d'un certificat d'urbanisme ne doit pas nuire à son bénéficiaire. Tel peut être résumé l'enseignement de cet arrêt.

Le Conseil d'État juge que si le certificat d'urbanisme permet de se prévaloir des dispositions d'urbanisme opposables à la date de sa délivrance, il ne saurait avoir pour effet d'empêcher l'application de dispositions nouvelles qui seraient plus favorables que les précédentes. Tout projet peut ainsi bénéficier de l'application des normes qui lui sont le plus favorables, qu'elles appartiennent à l'ancienne ou à la nouvelle réglementation. L'arrêt précise que la solution s'applique aux certificats d'urbanisme de simple information comme aux certificats d'urbanisme opérationnels.

Conformément à l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, sont toutefois exclues du champ de la cristallisation les dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

On ne peut que saluer cette évolution jurisprudentielle, d'une part parce qu'elle clarifie une pratique des services instructeurs déjà largement répandue et, d'autre part, parce qu'elle consolide un outil essentiel aux porteurs de projet qui a été largement affaibli par la jurisprudence sur le sursis à statuer. On se souvient que le Conseil d'État a jugé coup sur coup que le sursis à statuer peut être utilisé par l'administration même s'il n'a pas été mentionné dans le certificat (CE 11 octobre 2017, n° 401878), et, pire encore, que lorsque le PLU en cours d'élaboration ou de révision peut justifier un sursis à statuer à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables au projet (CE, 18 décembre 2017, n° 380438).

L'arrêt rendu le 6 juin 2025 apparaît donc comme une éclaircie dans le ciel orageux du certificat d'urbanisme. Elle s'ajoute d'ailleurs à celle résultant de l'arrêt du 18 novembre 2024 par lequel le Conseil d'État a considéré que la cristallisation du droit par le certificat d'urbanisme n'est pas remise en cause par une demande de pièces complémentaires qui interviendrait au-delà du délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du certificat. Il en est de même en cas de dépôt ultérieur de nouvelles pièces à l'initiative du pétitionnaire.



Jean-Gabriel Sorbara

Professeur à l'École de droit de Toulouse,
Institut Maurice Hauriou

CUA 2025-65-3

L'utilisation de l'intelligence artificielle dans le contentieux de l'urbanisme

Le contentieux de l'urbanisme est un terrain privilégié pour l'utilisation des données et des méthodes de l'intelligence artificielle dans le contentieux administratif. Il s'agit d'un droit concret qui repose sur l'analyse des faits et leur mise en relation avec des règles écrites avec une large part laissée à l'appréciation du juge qui devra se fonder sur des précédents jurisprudentiels pour objectiver ses décisions. Par exemple, en application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le juge administratif, saisi de la conformité d'un permis de construire devra s'interroger sur la question de savoir si l'immeuble projeté ou réalisé est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des immeubles ou des paysages avoisinants.

Cette analyse peut se fonder sur des éléments objectifs mais qui devront être rationalisés. Ainsi en présence d'immeubles ou de maisons individuelles voisinant un projet d'importance, le juge doit souvent se poser la question de savoir quelle densité de construction (hauteur, emprise au sol, etc.) est possible pour respecter les dispositions réglementaires. La puissance d'analyse de l'IA sur ces éléments objectifs est d'une utilité majeure puisqu'elle permettra de centraliser les décisions jurisprudentielles afin d'assurer une certaine uniformité dans les solutions données par le juge.

Mais l'analyse du juge peut aussi avoir à prendre en compte des éléments subjectifs comme l'aspect extérieur de la construction au regard du style d'habitat du voisinage. Sur ce point, l'IA peut être plus difficilement utilisable car elle ne saurait se substituer à l'appréciation humaine sur des éléments aussi subjectifs.

Ce qui est certain c'est que l'IA peut améliorer l'efficacité de l'administration de la preuve si elle est réduite à un outil contrôlable dont les

biais sont connus. Cependant l'IA devra être intégrée comme un moyen d'action du service public de la justice. Les services de l'IA devront donc être contrôlés comme l'est un service public en apportant ses garanties d'objectivité, de neutralité et de non-discrimination.

Cependant, on doit constater que l'IA est surtout produite par des sociétés privées qui ont profité, en matière juridique, du développement de l'open data. Si bien que ces sociétés utilisent les données publiques à des fins privées mais peuvent, si elles ne sont pas contrôlées, les manipuler afin d'influer sur le sens des décisions de justice.

Les sources de l'IA proviennent en effet de la numérisation et de la mise à disposition de l'ensemble des décisions de justice par application de la politique d'open data portée par les lois n° 2016-1321 du 7 octobre 2016, pour une République numérique, et n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation et de réforme de la justice. Des entreprises commerciales peuvent constituer, à partir de ces informations, des bases de données qui font, elles, l'objet d'un droit de propriété. Elles fournissent alors aux usagers une offre concurrente à celle des bases de données publiques de service public. L'ambition plus ou moins affichée de ces sociétés n'est pourtant pas de concurrencer directement le service public par la constitution des algorithmes d'aide à la décision. L'algorithme est alors un moyen de preuve proposant aux avocats de mesurer les chances de succès de la procédure, de rédiger des projets de décision. Utilisé par les juges, il peut, sinon se substituer à leur appréciation personnelle, du moins l'influencer. Le risque est que la puissance d'investissement sans fin de multinationales du numérique leur permette sans difficulté de dominer le marché des données et donc de maîtriser le processus de production

de nouvelles décisions de justice d'intelligence artificielle et ainsi, par la maîtrise de l'information juridique, agir directement sur le raisonnement du juge et son for intérieur.

Avant que ne se développe sans borne l'usage de l'IA, il est donc nécessaire de faire un diagnostic de ses apports actuels, de mesurer ses apports futurs et d'évaluer les risques que son utilisation pourrait faire peser sur la prise de décision juridictionnelle afin d'élaborer une réglementation efficace pour encadrer son usage et en permettre le contrôle.

Cet article se propose de constater, dans un premier temps, l'usage d'une IA juridique assez développée fournie par la plateforme Doctrine pour aider le juriste à son analyse. Ce constat pourra être utile afin d'identifier, dans un second temps, les risques et les avantages de l'IA dans le cadre du procès par l'exemple du droit de l'urbanisme.

I. Analyse des données fournies par une IA générative sur les données du contentieux de l'urbanisme

L'IA générative fournie par la société Doctrine a été utilisée dans trois domaines qui mêlent l'appréciation objectives des faits et leur qualification juridique dans des situations où le pouvoir d'appréciation du juge est relativement important.

Il s'agit du sursis à statuer sur la demande de permis de construire, de l'examen de l'atteinte aux lieux avoisinants par une construction en projet et de l'urbanisation en continuité du bâti existant.

A. L'exemple du sursis à statuer sur la demande de permis de construire

La question posée à l'IA est la suivante :

« Un permis de construire conforme au plan local d'urbanisme en vigueur et prévoyant une hauteur de façade d'un bâtiment de deux mètres plus haute que la limite d'un plan local d'urbanisme en cours de révision impose-t-elle au maire d'opposer un sursis à statuer à la demande de permis de construire ? »

La réponse de l'outil Doctrine est dans un premier temps très structurée. Elle reprend les règles générales relatives au sursis à statuer et identifie en quelques secondes une décision de justice qui traite de la question du sursis à statuer et de la hauteur des bâtiments. En

cela, l'outil est beaucoup plus efficace qu'une simple recherche par mots clefs dans un moteur de recherche de jurisprudence.

L'IA est véritablement en quête d'une décision dont le sens répond à la question posée.

Cependant, l'IA se trompe dans le choix de la décision dont l'extrait suit :

« les travaux envisagés augmentent de plus de deux mètres la hauteur du bâtiment dans une zone où l'article UH 10 du règlement du futur plan local d'urbanisme limite la hauteur absolue à l'égout du toit des constructions à 5,50 mètres et la hauteur frontale à 7 mètres ; qu'il est également constant que ces travaux créent une surface hors œuvre nette de 47,26 m² portant ainsi la surface hors œuvre nette totale de la construction de 108 m² à 155,26 m² dans un secteur où l'article UH 14 du règlement du futur plan local d'urbanisme fixe un coefficient d'occupation des sols à 0,12, autorisant pour la superficie du terrain d'assiette du projet de 293 m² une densité maximale de construction de 35,16 m² ; qu'il ressort aussi des pièces du dossier que l'édification d'un troisième étage au-dessus du niveau du parapet de la rue de la Lauve, située en plein cœur du village historique, a pour conséquence d'obstruer la perception de l'espace paysager, alors que les dispositions de l'article UH 11 du règlement du futur plan local d'urbanisme prévoient que les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible, notamment, avec la conservation des perspectives visuelles ; que, par suite, c'est sans commettre d'erreur d'appréciation que le maire de Saint-Jeannet a sursis à statuer sur la demande de permis de construire modificatif de M. B... en considération de ce que ce projet était de nature à compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme dont l'un des partis pris d'urbanisme est de préserver les fenêtres paysagères depuis le village historique" (CAA de MARSEILLE, 1^{re} chambre - formation à 3, 6 avril 2016, 14MA03095, Inédit au recueil Lebon). »

La décision de référence traite certes de la hauteur mais l'inclut dans une série d'irrégularités qui permettent de conclure à l'obligation de prononcer le sursis à statuer. L'IA en déduit que la hauteur seule ne peut être utilisée si elle n'est pas replacée dans un ensemble d'irrégularités. Cette déduction n'est pas évidente et ne répond pas exactement à la question posée parce que l'IA n'a pas retrouvé de jurisprudence spécifique concernant le sursis à statuer au regard de la seule considération de la hauteur.

DIRECTION SCIENTIFIQUE

Éditions du Moniteur

20, rue des Aqueducs
CS 30568
94255 Gentilly Cedex
www.editionsdumoniteur.com
Tél. : 01 79 06 70 70
Fax : 01 79 06 79 71

Rédaction

Responsable éditoriale : Peggy van den Bossche

Direction

Éditeur : Claire de Gramont
Directrice commerciale : Caroline Puel
Service commercial : Maël Gombert
Gestion des abonnements : Nadia Clément
Relations clients : Valérie Ternynck
Internet : www.editionsdumoniteur.com
Fabrication : Karine Landriot
Gestion : Awa Faye
Conception graphique de l'intérieur : Catherine Lattuca
Illustration de la couverture : Rachid Maraï
Mise en page : STDI

LES DOSSIERS URBANISME AMÉNAGEMENT

est édité par Groupe Moniteur
SAS au capital de 333 900 €
RCS 403 080 823 Créteil B

Siège social :

20, rue des Aqueducs
94250 Gentilly

N° SIRET : 403.080.823.00244

N° TVA intracommunautaire :
FR 32 403.080.823

Principal actionnaire :

Info services Holding

Président, directeur de la publication :

Julien Elmaleh

Imprimé par :

Imprimerie Maqprint
43 rue Ettore Bugatti
87280 Limoges

Commission paritaire : 0425 T 90637

ISSN : 2781-0526

Dépôt légal à parution.

Prix de vente au numéro : 30 euros.

Origine du papier : Allemagne

Ce papier provient de forêts
durablement gérées et ne contient pas
de fibres recyclées.

Certification PEFC. Impact sur l'eau
(P tot) : 0,02 kg/tonne



EDITIONS
LE MONITEUR

Norbert Foulquier

Rubrique Foncier

Professeur de droit public à l'université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne
Codirecteur du SERDEAUT
Directeur du GRIDAUH

Jean-François Inserguet

Rubrique Généralité

Maître de conférences à l'université
Rennes 2

Cyril Laroche

Rubrique Aménagement

Avocat à la Cour et docteur en droit

Nicolas Chauvin

Rubrique Règles d'urbanisme

Maître de conférences au CNAM-ESGT

Pascal Planchet

Rubrique Autorisations d'urbanisme

Professeur à l'université de Lyon

Michaël Pérez

Rubrique Environnement

Docteur en droit de l'environnement

Pauline Marcantoni

Rubrique Environnement

Maître de conférences à l'Université d'Évry,
Paris-Saclay, CLRD



Nous alertons nos lecteurs sur la menace que représente, pour
l'avenir de l'écrit, le développement massif du « photocollage ».
Le Code de la propriété intellectuelle interdit expressément la
photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit.
Or, cette pratique s'est développée dans de nombreux cabinets,
entreprises, administrations, organisations professionnelles
et établissements d'enseignement, provoquant une baisse des
achats de livres, de revues et de magazines. En tant qu'éditeur,
nous vous mettons en garde pour que cessent de telles pratiques.

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représen-
tation, intégrale ou partielle, de la présente publication, faite par quelque procédé
que ce soit (reprographie, micro-filmage, scannérisation, numérisation...) sans
le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et
constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code
de la propriété intellectuelle. Toutefois, l'autorisation d'effectuer des reproductions
par reprographie peut être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit
de copie (CFC), 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris, tél. : 01 44 07 47 70,
fax : 01 46 34 67 19.