

DROIT DE L'URBANISME

1. Plan local d'urbanisme – Ouverture à urbanisation d'un secteur – Loi littoral – Annulation partielle : N'a pas commis d'erreur de droit la cour administrative d'appel de Marseille qui a jugé que l'ouverture à urbanisation d'un secteur situé à l'intérieur du périmètre d'une zone importante pour la conservation des oiseaux d'un parc naturel (caractérisée par la présence de nombreuses espèces protégées, dont certaines menacées) méconnaissait les dispositions de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme (désormais L. 121-23) relatives à la préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, notamment, par les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'utilisation des sols. Partant, le Conseil d'Etat confirme l'annulation des dispositions du PLU de la commune de Savines-le-Lac (Hautes-Alpes) concernant ledit secteur (La Rochette) – [CE, 6 novembre 2017, n° 405728](#)

2. QPC – Article L. 480-13 du code de l'urbanisme – Conformité à la Constitution (oui) : Les dispositions de l'article L. 480-13, 1° du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Macron ») sont conformes aux droits et libertés que la Constitution garantit. Après avoir rappelé les intentions du législateur (réduction de l'incertitude juridique pesant sur les projets de construction et prévention contre les recours abusifs susceptibles de décourager les investissements), il a considéré que ce dernier avait suffisamment veillé à ce que l'action en démolition demeure ouverte dans les zones présentant une importance particulière notamment pour la protection de l'environnement et du patrimoine architectural, et qu'il n'avait donc pas porté d'atteinte disproportionnée aux droits des victimes d'obtenir réparation de leur préjudice, ni au droit à un recours juridictionnel effectif, ni aux dispositions de la Charte de l'environnement (art. 1^{er}, 2 et 4) – [CC, Décision QPC n° 2017-672 du 10 novembre 2017](#)

3. Qualité pour agir à l'encontre d'un permis de construire – Voisin immédiat (non) : Ne justifie pas d'un intérêt suffisant lui donnant qualité pour agir, le requérant qui se prévaut de sa qualité de voisin immédiat d'un centre commercial en projet à Saint Joseph (île de La Réunion), alors que les bâtiments d'un collège ainsi qu'une route bordée d'arbres sont implantés entre son logement et le terrain d'assiette du projet (lesquels sont éloignés de 140 mètres environ) et que la construction projetée n'est ainsi pas visible par l'intéressé depuis son lieu d'habitation. Le requérant soutenait en outre que le projet serait de nature à générer des flux de circulation susceptibles de créer une gêne mais n'apportait aucun élément (conditions de circulation aux abords du projet), permettant de corroborer le risque d'une telle nuisance. Sa requête est donc rejetée comme irrecevable – [CAA Bordeaux, 14 novembre 2017, n° 15BX01471](#)

4. PPRN et Article R. 111-2 du code de l'urbanisme – Complémentarité : Les plans de prévention des risques naturels (PPRN), qui sont destinés notamment à assurer la sécurité des personnes et des biens exposés à certains risques naturels et qui valent servitude d'utilité publique par application de l'article L. 562-4 du code de l'environnement, s'imposent directement aux autorisations de construire sans que l'autorité administrative soit tenue d'en reprendre les

prescriptions dans le cadre de la délivrance du permis de construire. Toutefois, l'instauration d'un tel plan n'interdit pas à cette autorité, à qui il incombe de vérifier que la construction ne sera pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, de refuser, lorsqu'une telle atteinte le justifie, la délivrance de l'autorisation sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Par suite, la circonstance qu'un projet respecterait les règles de hauteur de plancher fixées par le règlement du PPRN ne fait pas obstacle, par elle-même, à l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, d'autant, en l'espèce, que les phénomènes de submersion observés au cours de la tempête Xynthia dans la zone du projet, ont montré que les données de référence sur la base desquelles avait été élaboré le PPRN n'étaient plus adaptées aux dangers susceptibles de se produire – [CAA Bordeaux, 14 novembre 2017, n° 17BX00805](#)

5. Règle de la constructibilité limitée – Collectivité de Saint-Barthélemy : La règle de la constructibilité limitée édictée par l'article 2.1° du code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy interdit, en principe, les constructions implantées « en dehors des espaces urbanisés de la collectivité ». Ainsi, le refus de permis de construire opposé par le président de la collectivité n'est pas entaché d'illégalité dans la mesure où le terrain d'assiette du projet était constitué par la partie haute d'une parcelle située au sommet d'un morne (colline) recouvert de végétations, entouré de constructions ne formant pas un ensemble urbanisé suffisamment dense dans lequel le projet serait susceptible de s'insérer (eu égard à leur nombre et à leur caractère disséminé renforcé par le relief escarpé existant), et ce, bien que ce terrain soit desservi par une voie de circulation, par les réseaux d'équipements publics et qu'un dispositif d'assainissement individuel puisse y être réalisé – [CAA Bordeaux, 14 novembre 2017, n° 15BX01553](#)

DROIT PUBLIC DE L'ÉNERGIE

6. Projet éolien – Article R. 111-21 (R. 111-27) du code de l'urbanisme – Atteinte aux paysages environnants – Grandes Causses : La cour administrative d'appel de Bordeaux rappelle que pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis sur le fondement de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme (nouveau R. 111-27), il appartient à l'autorité compétente d'apprécier, **1) la qualité du site naturel** sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, **2) l'impact** que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. En revanche, il est exclu de procéder à une balance d'intérêts divers en présence autres que ceux visés à l'article R. 111-21. Les intérêts écologiques et économiques présentés par le projet ne sont donc pas au nombre de ceux qui doivent être pris en compte dans l'appréciation des intérêts. En l'espèce, après avoir relevé que le projet (vingt-et-un éoliennes réparties en quatre alignements sur une étendue relativement limitée) devait être réalisé au sein d'un parc naturel régional, sur un plateau surplombant une vallée marquée d'une succession de petites collines offrant de vastes horizons, où l'activité agricole est dominante et l'habitat humain quasi-inexistant, et que les éoliennes seront visibles depuis plusieurs points de vue (notamment depuis des monuments historiques), la cour considère que le projet en litige est de nature à porter atteinte aux paysages environnants **alors même qu'il n'existe aucun site protégé au sein de son périmètre immédiat** – [CAA Bordeaux, 14 novembre 2017, n° 15BX02929](#)

7. Cession d'un bien sous condition suspensive de déclassement – Modification d'un contrat de concession – Détournement de pouvoir : Statuant en référé sur le montage contractuel relatif à la gestion du stationnement public d'Aix-en-Provence, le Conseil d'Etat précise trois points de droit résumés ci-après :

- aucune disposition du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ni aucun principe ne font obstacle à ce que, **antérieurement à l'entrée en vigueur de l'article L. 3112-4 du CG3P**, issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 qui prévoit expressément cette faculté, des biens relevant du domaine public fassent l'objet d'une promesse de vente sous condition suspensive de leur déclassement, sous réserve que le déclassement soit précédé de la désaffectation du bien et que la promesse contienne des clauses de nature à garantir le maintien du bien dans le domaine public si un motif, tiré notamment de la continuité du service public, l'exige ;
- du fait, notamment, des conditions de son équilibre financier, la concession ayant pour objet de concéder la gestion du service public du stationnement hors voirie et du service public du stationnement sur voirie constitue un ensemble unique. **Sa modification doit être regardée, eu égard à son ampleur, comme changeant la nature globale du contrat initial.** Elle introduit en outre des conditions qui, si elles avaient figuré dans la procédure de passation initiale, auraient pu attirer davantage de participants ou permis l'admission de candidats ou soumissionnaires autres que ceux initialement admis ou le choix d'une offre autre que celle retenue (méconnaissance des règles de modification des contrats de concession / doute sérieux sur sa validité) ;
- il résulte de l'instruction que cette convention a eu pour seul objectif de faire obstacle à l'exercice, par la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la compétence en matière de parcs de stationnement que lui confère, à compter du 1^{er} janvier 2018, **l'article L. 5218-2 du CGCT**. Le moyen tiré de ce que cette convention a un objet illicite et doit être regardée comme entachée d'un détournement de pouvoir est de nature à créer un/ doute sérieux sur la validité de la convention – [CE, 15 novembre 2017, Commune d'Aix-en-Provence et autres, n° 409428, Rec. Leb](#)

8. Concession de service – Obligation de déterminer la nature et l'étendue des besoins : Dans le cadre d'une consultation en vue de la conclusion d'un contrat de concession portant sur l'exploitation du réseau de chaleur du quartier de Caucriauville (Le Havre), le Conseil d'Etat est revenu sur l'obligation faite au concessionnaire de déterminer la nature et l'étendue de ses besoins : si le fait de fixer seulement une durée maximale ne constitue pas, à lui seul, un manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence, **l'incertitude sur le montant des investissements à réaliser et à amortir qui résulte par ailleurs des imprécisions sur le périmètre de la concession traduit une insuffisante détermination de ses besoins par la commune** (violation des obligations de publicité et de mise en concurrence qu'imposent les articles 27 et 34 de l'ordonnance n° 2016-65 du 1er février 2016 et 6 du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 – [CE, 15 novembre 2017, n° 412644, Rec. Leb](#)).

9. Concession de service – Modification de la procédure en cours : Lors de la phase de négociation du contrat de concession de service public pour l'exploitation du service public des transports avec les sociétés Kéolis et Transdev, la métropole de Lille a accidentellement transmis à Transdev une clé USB contenant des fichiers informatiques de son concurrent. La métropole de Lille a alors décidé d'abandonner sa demande de dépôt des offres finales et procédé aux choix du

déléataire sur la base d'offres intermédiaires. Le Conseil d'Etat a considéré que la métropole de Lille « **dans les circonstances très particulières de l'espèce et en l'absence de manœuvre**, [a pu décider] de procéder au choix du délégataire non sur la base des offres finales dont il était initialement prévu qu'elles devaient être déposées le 12 juin 2017, mais sur celle des offres intermédiaires déposées le 18 avril 2017 et complétées par les éléments fournis par les parties durant les négociations menées avec la métropole jusqu'au 19 mai 2017, alors même qu'en principe l'autorité délégante ne peut revenir en cours de procédure sur une étape essentielle de la procédure qu'elle avait prévue dans le règlement de la consultation » - [CE, 8 novembre 2017, n° 412859](#)

10. Résiliation d'un contrat de mise à disposition d'une salle de spectacle – Mesure de police – Atteinte à la liberté d'expression : Statuant en référé, le Conseil d'Etat a jugé que la résiliation, par le maire de Marseille, de la convention de mise à disposition d'une salle de spectacle qui a eu pour objet et pour effet d'interdire la tenue du spectacle « Dieudonné dans la guerre » doit être regardée comme une mesure de police. Assurant un contrôle de proportionnalité de la mesure, le Conseil d'Etat a considéré que cette dernière constituait une atteinte grave et manifestement illégale à la liberté d'expression – [CE, Ord, 13 novembre 2017, Commune de Marseille, n° 415400](#)

11. Caractère administratif d'un contrat – Indissociabilité du montage contractuel : Interrogé sur la nature d'un contrat de convention de terminal portuaire, le Tribunal des conflits a jugé qu'une telle convention « **conclue sur le fondement des dispositions de l'article R. 5312-84 du code des transports entre le Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB), établissement public de l'Etat, et la société Bordeaux Atlantique Terminal (BAT), a confié à cette dernière l'exploitation du terminal ; que cette société a bénéficié, à cette fin, de la mise à disposition des terrains et installations nécessaires moyennant le versement au GPMB d'une redevance ; que cette convention fait participer directement la société à l'exécution des missions de service public confiées au GPMB par l'article L. 5312-2 du code des transports et tenant notamment à la gestion et à la valorisation du domaine dont le port est propriétaire ou qui lui est affecté ainsi qu'à la construction et à l'entretien de l'infrastructure portuaire ; que cette convention revêt ainsi un caractère administratif ; que la cession de l'outillage portuaire à la société BAT est indissociable de cette exploitation du terminal et relève d'un même équilibre économique ; que la convention de terminal et l'acte de cession, dont les stipulations se réfèrent d'ailleurs les unes aux autres, constituent ainsi un même ensemble contractuel dont la juridiction administrative est compétente pour connaître ; qu'il en résulte que la contestation du titre exécutoire en litige, pris sur le fondement de ces stipulations contractuelles, relève de la compétence de la juridiction administrative » - [TC, 13 novembre 2017, Sté Bordeaux Atlantique Terminal c/ Grand Port maritime de Bordeaux, n° 4099, Rec. Leb.](#) (vu sur FilDP)**

Laura Descubes
Elève-avocat – Master II droit de l'urbanisme

Mélissa Rivière
Avocat – Master II droit public des affaires

Simon Guirriec
Juriste – Master II droit de l'urbanisme

Sous la direction d'Olivier Bonneau
Avocat associé – Docteur en droit public
ob@riviereavocats.com

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : 05.56.79.96.00- Tél. : 05.56.79.96.00