

DROIT DE L'URBANISME

**1. Permis de construire – Qualité pour agir – Association de défense de l'environnement et du cadre de vie du quartier :** Le projet autorisé (3 maisons d'habitation représentant 461 m<sup>2</sup> de surface de plancher), par sa nature, le nombre de constructions autorisées, le choix d'implantation retenu et la densification qu'il induisait, était susceptible de porter atteinte au cadre de vie des habitants du quartier dont l'association requérante avait pour objet d'assurer la sauvegarde. Cette dernière justifiait, par suite, d'un intérêt lui conférant qualité pour agir contre ce permis de construire – [CE, 20 octobre 2017, n° 400585, Rec. Leb.](#)

**2. Certificat d'urbanisme – Qualité pour agir – Mandataire :** Les seuls mandataires habilités à agir devant la juridiction administrative sont limitativement énumérés par [l'article R. 431-2 du code de justice administrative](#). Par suite, l'activité de l'expert foncier qui reçoit mandat, dans l'exercice de ses fonctions, de rédiger des certificats d'urbanisme, ne confère pas, par elle-même, un intérêt direct à contester devant le juge de l'excès de pouvoir, en son nom personnel, les certificats d'urbanisme négatifs qui feraient suite à une telle demande. Les demandes d'annulation formées par ledit expert sont donc irrecevables – [CAA Bordeaux, 17 octobre 2017, n° 15BX02116](#)

**3. Reconstruction à l'identique – bâtiment détruit ou démoli :** Il résulte de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme (nouvel article [L. 111-15](#)) que, dès lors qu'un bâtiment a été régulièrement construit, seules des dispositions **expresses** de la réglementation locale d'urbanisme prévoyant l'interdiction de la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis peuvent faire légalement obstacle à sa reconstruction – [CE, 8 novembre 2017, n° 403599 Rec. Leb.](#) (à ce sujet, cf. également [CE, Avis 23 février 2005, n° 271270, Rec. Leb.](#))

**4. Autorisations d'urbanisme – Compatibilité avec les OAP – Teneur de l'OAP :** Il résulte des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme (nouvel article [L. 152-1](#)) que les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Si ces OAP, opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, sont, en principe, susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la délibération qui approuve le PLU, il en va différemment dans le cas où les orientations adoptées, **par leur teneur même**, ne sauraient justifier légalement un refus d'autorisation d'urbanisme. En l'espèce, l'OAP contestée prévoyait une liaison empiétant sur la propriété des requérants, liaison pouvant être assimilée à la création d'un emplacement réservé et n'étant pas reportée sur les documents graphiques du PLU. Dès lors, l'OAP ne constituait qu'une prévision ne faisant pas grief aux requérants – [CE, 8 novembre 2017, n° 402511, Rec. Leb.](#)

**5. Suppression de l'appel en zone tendue – Deux précisions :** L'article R. 811-1-1 du code de justice administrative, qui a pour objectif, dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est particulièrement vive, de réduire le délai de traitement des recours pouvant

retarder la réalisation d'opérations de construction bénéficiant d'un droit à construire, déroge aux dispositions du premier alinéa de l'article R. 811-1 du CJA :

- il ne s'applique pas aux jugements statuant sur des recours formés contre des décisions de sursis à statuer – [CE, 8 novembre 2017, n° 409654, Rec. Leb.](#) ;
- il s'applique aux jugements statuant sur des recours formés contre des permis d'aménager un lotissement, quelle que soit la destination des constructions qui ont vocation à être édifiées sur les lots qui en sont issus – [CE, 8 novembre 2017, n° 410433, Rec. Leb.](#)

**6. Retrait irrégulier d'un permis de construire – Suspension :** Un permis de construire portant sur la construction d'un bâtiment d'habitation collective de 20 logements avait été retiré au motif qu'il manquait « *un arbuste non-allergène dans la bande de recul* ». Après avoir constaté que la motivation de la décision de retrait n'était fondée sur aucune dispositions du document d'urbanisme applicable et que cette décision faisait peser sur le requérant un risque économique important, le juge des référés a suspendu cette décision, faisant ainsi renaître le permis de construire qui avait été retiré – [TA Bordeaux, 30 octobre 2017, n° 1704464](#) [jurisprudence cabinet]

## DROIT PUBLIC DE L'ENERGIE

**7. Projet éolien – Incompétence du signataire de l'avis de la DGAC – Régularisation L. 600-5 du code de l'urbanisme :** L'illégalité tenant à l'incompétence du signataire de l'avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) au visa duquel est pris un arrêté de permis de construire portant sur l'implantation d'éoliennes, peut être régularisée par un permis de construire modificatif (art. L. 600-5 du code de l'urbanisme) délivré après un nouvel avis de la DGAC régulièrement signé – [CAA Nancy, 24 octobre 2017, n° 15NC00751](#)

**8. Projet éolien – Insertion paysagère – Avis défavorables concordants :** Entache sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme (désormais [art. R. 111-27](#)) le préfet qui délivre un permis de construire portant sur l'implantation de trois éoliennes et un poste de livraison lorsque l'autorité environnementale, le service départemental de l'architecture et du patrimoine, et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire ont émis des appréciations concordantes défavorables sur les impacts du projet de parc éolien – [CAA Nantes, 20 octobre 2017, n° 15NT01756](#)

**9. Dérogation au titre des espèces protégées – Permis de construire portant sur un parc éolien – Indépendance des législations :** La cour administrative d'appel de Bordeaux rappelle que la dérogation à la législation sur les espèces protégées délivrée en application de l'article L. 411-2, 4° du code de l'environnement, et le permis de construire, sont accordés en vertu de législations distinctes et suivant des procédures indépendantes. La méconnaissance des dispositions susvisées ne peut donc utilement être invoquée dans le cadre d'un recours contre le permis de construire – [CAA Bordeaux, 2 novembre 2017, n° 15BX02976](#)

## DROIT PUBLIC DES AFFAIRES

**10. Marché conclu entre deux personnes privées – Compétence juge judiciaire :** Dans le cas d'une concession d'aménagement conclue entre une communauté urbaine et une société

d'économie mixte (S.E.M.) d'aménagement, le Conseil d'Etat considère que le concessionnaire, qui a notamment pour mission de céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à divers utilisateurs, ne peut être regardé comme un mandataire agissant pour le compte de la communauté urbaine, y compris lorsqu'elle conclut des marchés de travaux ayant pour objet la réalisation d'équipements destinés à être remis à la personne publique dès leur achèvement. Par suite, le Conseil d'Etat a jugé que « *le contentieux relatif à l'exécution et à la résiliation du marché de travaux conclu entre la S.E.M et la société X, qui sont deux personnes morales de droit privé, ne relève pas de la compétence du juge administratif* » et que « *dès lors que ce contrat a été conclu entre deux personnes privées, est sans incidence sur l'incompétence de la juridiction administrative la circonstance que la société BMA soit investie de prérogatives de puissance publique, qu'elle soit un pouvoir adjudicateur au sens de l'ordonnance du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, que le marché se réfère au cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux, qu'il comporte des clauses exorbitantes ou qu'il ait pour objet l'exécution de travaux publics* » - [CE, 25 octobre 2017, n° 404481](#)

**11. Concession – Résiliation – Indemnisation des biens de retour non amortis – Absence de dérogation possible en cas de contrat conclu entre deux personnes publiques :** Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat précise les règles d'indemnisation des biens de retour non amortis et indique que « *si les parties à un contrat administratif peuvent déterminer l'étendue et les modalités des droits à indemnité du cocontractant en cas de résiliation du contrat pour un motif d'intérêt général, sous réserve qu'il n'en résulte pas, au détriment d'une personne publique, une disproportion manifeste entre l'indemnité ainsi fixée et le préjudice subi, la fixation des modalités d'indemnisation de la part non amortie des biens de retour dans un contrat de concession obéit, compte tenu de la nature d'un tel préjudice, à des règles spécifiques ; que lorsqu'une personne publique résilie une concession avant son terme normal, le concessionnaire est fondé à demander l'indemnisation du préjudice qu'il subit à raison du retour anticipé des biens à titre gratuit dans le patrimoine de la collectivité publique, dès lors qu'ils n'ont pu être totalement amortis ; que lorsque l'amortissement de ces biens a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du contrat, cette indemnité est égale à leur valeur nette comptable inscrite au bilan ; que, dans le cas où leur durée d'utilisation était supérieure à la durée du contrat, l'indemnité est égale à la valeur nette comptable qui résulterait de l'amortissement de ces biens sur la durée du contrat ; que si, en présence d'une convention conclue entre une personne publique et une personne privée, il est loisible aux parties de déroger à ces principes, sous réserve que l'indemnité mise à la charge de la personne publique au titre de ces biens ne puisse, en toute hypothèse, excéder le montant calculé selon les modalités précisées ci-dessus, il est exclu qu'une telle dérogation, permettant de ne pas indemniser ou de n'indemniser que partiellement les biens de retour non amortis, puisse être prévue par le contrat lorsque le concessionnaire est une personne publique* » – [CE, 25 octobre 2017, n° 402921, Rec. Leb.](#)

Simon Guirriec  
Juriste – Master II droit de l'urbanisme

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

Mélissa Rivière  
Avocat - Master II droit public des affaires

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