

DROIT DE L'URBANISME

**1. Sécurisation des documents d'urbanisme – Application de la décision du 5 mai 2017 :**

Dans deux décisions du même jour, le Conseil d'Etat applique le récent principe selon lequel l'illégalité de la délibération portant sur les modalités de la concertation ([art. L. 123-6](#) et [L. 103-2](#) et s. du code de l'urbanisme) ne peut être utilement invoqué contre la délibération approuvant le PLU. Ce faisant, il annule deux arrêts rendus par les cours administratives d'appel de Lyon et de Nancy ([CE, 5 mai 2017, Cne de Saint Bon Tarentaise, n° 388902, Rec. Leb.](#)) – [CE, 7 juin 2017, n°s 397113 ; 390698](#) (cf. *notre veille du 25 au 30 mai 2017*)

**2. Appréciation de l'atteinte au caractère des lieux avoisinants – Article R. 111-21 :**

La cour administrative d'appel de Versailles rappelle classiquement que pour apprécier si un projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ([article R. 111-21 du code de l'urbanisme](#)), il appartient à l'autorité administrative d'évaluer, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site – [CAA Versailles, 8 juin 2017, n° 15VE01537](#)

**3. Droit de préemption Compétence – Juge administratif (non) :**

Le Tribunal des conflits affirme que, lorsque la juridiction administrative a annulé une décision de préemption d'un bien, il appartient au juge judiciaire de connaître des actions indemnitaires que l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé sont susceptibles d'engager en cas de non-respect, par le titulaire du droit de préemption, de son obligation de proposer l'acquisition du bien à l'un, puis, le cas échéant, à l'autre ([L. 213-11-1](#) et [L. 213-12](#) du code de l'urbanisme). En outre le juge judiciaire est seul compétent pour statuer sur une action en nullité du contrat de vente par lequel la personne détentrice du droit de préemption est devenue propriétaire du bien. – TC, 12 juin 2017, n°4085 (*vu sur Fil DP*)

**4. Applicabilité du RNU en présence d'un permis de lotir – Risques incendies –**

**Responsabilité pour faute de la commune :** L'effet cristallisateur du permis de lotir (ancien permis d'aménager) ne fait pas obstacle à ce que le maire de la commune refuse un permis de construire au motif de graves risques pour la sécurité des personnes sur le fondement du règlement national d'urbanisme, y compris avant l'expiration du délai de cinq ans (durant lequel, en principe, les règles d'urbanisme sont cristallisées). En revanche, la délivrance d'un permis de lotir alors même que l'existence et l'importance des risques étaient connues est de nature à engager la responsabilité pour faute de la commune – [CAA Marseille, 6 juin 2017, n° 16MA01153](#)

**5. Permis de construire tacite – Décision de retrait – Solution classique :**

La notification tardive du refus de permis de construire, après l'expiration du délai d'instruction et, donc, après la naissance d'un permis de construire tacite, vaut décision de retrait dudit permis – [CAA Marseille, 6 juin 2017, n° 15MA03781](#)

**6. Rapport du CGEDD sur l'évolution des SCOT :** Le ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer a rendu public un rapport du CGEDD envisageant un **élargissement des SCOT et un recentrage de leur vocation sur le projet territorial**, à travers les grands enjeux de préservation et de gestion des ressources et les stratégies de développement local. – [rapport du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, avril 2017, n° 010656-01](#)

## DROIT DE L'ENERGIE

**7. Eolienne – Permis de construire – Prorogation – Modification des règles d'urbanisme :** La cour administrative d'appel de Nantes rappelle que l'autorité administrative ne peut refuser de faire droit à une demande de prorogation d'un permis de construire que si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives s'imposant au projet ont été modifiées, postérieurement à la délivrance dudit permis, dans un sens qui lui est défavorable ([art. R. 424-21 du code de l'urbanisme](#)) et qu'elle ne peut fonder un refus de prorogation sur une évolution des autres éléments de droit ou circonstances de fait, postérieure à la délivrance du permis. En conséquence, **la modification de son appréciation** sur les conditions d'application de textes, non modifiés, régissant une servitude, **ne peut être regardée comme constituant une modification de cette servitude dans un sens défavorable** pour l'application des dispositions susvisées – [CAA Nantes, 31 mai 2017, n° 15NT03755](#)

**8. Rencontre organisée par l'AMF – « Eolien et territoire » :** Afin de faire le point sur les évolutions récentes des procédures d'autorisation des projets, sur les différentes formes possibles d'implication des communes et des EPCI et sur les retombées économiques qu'ils peuvent en retirer, l'AMF organise une [rencontre intitulée "Éolien et territoires : concilier transition énergétique, paysages et patrimoines" le mardi 4 juillet 2017 de 9h30 à 16h30](#). Les maires pourront notamment échanger avec les représentants de l'Etat et des opérateurs sur les difficultés rencontrées et formuler des propositions pour un développement concerté, équilibré et durable de la filière éolienne terrestre.

## DROIT PUBLIC DES AFFAIRES

**9. Marchés – Sous-traitance – Contrôle de l'exécution effective du contrat :** Dans l'hypothèse d'une rémunération directe du sous-traitant par le maître d'ouvrage, ce dernier peut contrôler l'exécution effective des travaux sous-traités et le montant de la créance du sous-traitant. Au titre de ce contrôle, le maître d'ouvrage s'assure que la consistance des travaux réalisés par le sous-traitant correspond à ce qui est prévu par le marché – [CE, 9 juin 2017, n° 396358, Rec. Leb.](#)

**10. Référé précontractuel – Manquements invoqués par l'entreprise lésée :** S'il appartient au juge du référé précontractuel de rechercher si l'entreprise qui le saisit se prévaut de manquements qui, eu égard à leur portée et au stade de la procédure auquel ils se rapportent, sont susceptibles de l'avoir lésée ou risquent de la léser, fût-ce de façon indirecte en avantageant une entreprise concurrente, il ne lui appartient pas de rechercher à ce titre si le manquement invoqué a été susceptible de léser davantage le requérant que les autres candidats – [CE, 9 juin 2017, n° 408082](#)

**11. Marché public de travaux – Résiliation du contrat – Substitution :** Il résulte des stipulations de l'article 48.5 du [cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux](#) (CCAG Travaux) que l'entrepreneur dont le marché est résilié à ses frais et risques doit être mis à même d'user du droit de suivre les opérations exécutées par un

nouvel entrepreneur dans le cadre d'un marché de substitution. Ce droit de suivi est destiné à lui permettre de veiller à la sauvegarde de ses intérêts, les montants découlant des surcoûts supportés par le maître d'ouvrage en raison de l'achèvement des travaux par un nouvel entrepreneur étant à sa charge. En revanche, il ne résulte d'aucune stipulation du CCAG Travaux que l'entrepreneur disposerait du droit de suivre l'exécution d'office des mesures de conservation et de sécurité à sa charge et prescrites par le pouvoir adjudicateur (par ex. démolition des ouvrages réalisés), lorsqu'il n'a pas exécuté lesdites mesures avant la résiliation du marché – [CE, 9 juin 2017, n° 399382, Rec. Leb.](#)

## DROIT PUBLIC GENERAL

**12. Ordonnance d'expropriation – Annulation de la procédure administrative – Publication au bureau des hypothèques (non) :** La demande de l'exproprié, qui tend à faire constater que l'ordonnance d'expropriation est dépourvue de base légale, comme suite à l'annulation de la procédure administrative par le juge administratif, n'est pas soumise à la publication au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles prévue par l'article 30.5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 – [Cass., Avis, 23 mai 2017, n° 17008](#)

Simon Guirriec  
Juriste – Master II droit de l'urbanisme

Ginette Toé  
Juriste

Laura Descubes  
Elève-avocat – 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. : +33.5.56.79.96.00