

DROIT DE L'URBANISME

**1. Contentieux de la préemption – Nature de l'acte instituant le droit de préemption :**

Les irrégularités qui entachent l'acte instituant le droit de préemption urbain ne peuvent être soulevées par voie d'exception contre une décision de préemption dès lors que l'acte institutif a acquis un caractère définitif, au motif qu'il n'est ni un acte réglementaire, ni ne constitue, avec la décision de préemption, un élément d'une même opération complexe (v. [CE avis, 30 décembre 2013, n° 367615, Rec. Leb.](#)) – [CE, 10 mai 2017, n° 398736, Tab. Leb.](#)

**2. Durée de validité des autorisations d'urbanisme :** [L'article R. 424-17 du code de l'urbanisme](#), aux termes duquel l'autorisation d'urbanisme est périmée en cas d'interruption des travaux pendant plus d'une année à compter de l'expiration de sa durée de validité, **s'applique aux permis de construire en cours de validité à la date d'entrée en vigueur de cet article** (soit le 1<sup>er</sup> octobre 2007), peu important que le permis de construire ait été délivré antérieurement – [CE, 10 mai 2017, n° 399405, Tab. Leb.](#)

**3. Fiscalité de l'urbanisme – Calcul de l'assiette de la taxe locale d'équipement :** La taxe locale d'équipement (TLE) est assise sur la surface de plancher créée. Lorsque deux autorisations d'urbanisme sont délivrées concomitamment sur un même terrain d'assiette (emportant respectivement la démolition et l'extension d'une construction), **l'assiette de la TLE correspond à l'augmentation *in fine* de la surface de plancher** (surface créée retranchée de la surface démolie) – [CE, 10 mai 2017, n° 393485, Tab. Leb.](#)

**4. Loi « Littoral » et Loi « Montagne » – Application concurrente de dispositions législatives :** Le juge administratif précise que les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées dans les communes soumises à la fois aux lois « Littoral » et « Montagne » sont instruites au regard de l'ensemble de ces règles et, en tout état de cause, des règles les plus restrictives lorsque l'une est plus permissive que l'autre – [CAA Marseille, 9 mai 2017, n° 15MA03181](#)

**5. Autorisation d'urbanisme tacite – Délai d'instruction erroné :** Le pétitionnaire qui s'est vu notifier un délai d'instruction illégitimement majoré par l'autorité compétente ne saurait arguer d'une telle erreur pour se revendiquer titulaire d'une autorisation d'urbanisme tacite, intervenue au terme du délai légalement applicable – [CAA Marseille, 9 mai 2017, n° 15MA03461](#) - (cf. également [CAA Marseille, 5 avril 2017, n° 15MA01348](#) dans notre [veille du 4 au 10 avril 2017](#)).

**6. Responsabilité de l'Etat – Plan de prévention des risques :** La prescription tardive de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels n'est pas susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat dès lors que l'état des risques naturels était décrit dans des documents « portés à la connaissance des maires et du public », peu important que lesdits documents n'aient aucune portée impérative – [CAA Bordeaux, 4 mai 2017, n° 15BX00341](#)

**7. Planification urbaine et rurale – Intercommunalités :** Le ministère du Logement et de l’Habitat durable a publié, le 5 mai 2017, une [instruction relative à l’adaptation des enjeux de planification urbaine et rurale aux nouvelles échelles d’intercommunalité](#). Elle rappelle, avant que le précédent gouvernement ne quitte ses fonctions, la priorité donnée aux plans locaux d’urbanisme intercommunaux et les souplesses apportées par la loi relative à l’égalité et à la citoyenneté, tout en donnant des repères sur l’échelle pertinente des schémas de cohérence territoriale.

**8. Aménagement commercial – Rôle du préfet :** Une [instruction du 3 mai 2017](#) du ministère de l’économie et des finances rappelle aux préfets les éléments essentiels à la bonne mise en œuvre de la réforme de l’urbanisme commercial opérée par la loi « Alur » n° 2014-366 du 24 mars 2014 et la loi « Pinel » n° 2014-626 du 18 juin 2014 et alerte notamment sur la pratique des scissions artificielles des projets par le dépôt d’une demande de permis pour une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

**9. Journal officiel – Régime juridique des logements locatifs conventionnés – Rapport des organismes HLM et des bénéficiaires :** Parution au Journal officiel du 10 mai 2017 du [décret n° 2017-922 du 9 mai 2017](#) modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l’habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d’habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

**10. Journal officiel – Décrets – Renforcement de la loi S.R.U. :** Parution au Journal officiel du 7 mai 2017 :

- [décret n° 2017-835 du 5 mai 2017](#) relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l’application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l’égalité et à la citoyenneté ;
- [décret n° 2017-840 du 5 mai 2017](#) fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l’article L. 302-5 du code de la construction ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d’être exemptées de l’application des dispositions de l’article L. 302-5 et suivants en application du III du même article ;
- v. également le [communiqué de presse du ministère du logement et de l’habitat durable](#) du 8 mai 2017 (renforcement de la loi S.R.U.).

**11. Journal officiel – Procédures administratives – Archéologie préventive :** Parution au Journal officiel du 10 mai 2017 du [décret n° 2017-925 du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d’archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques](#).

## DROIT DE L’ÉNERGIE

**12. Projet éolien – Insuffisance de l’étude d’impact – Annulation :** Les lacunes de l’étude d’étude d’impact, concernant les chiroptères, l’avifaune nicheuse et l’avifaune migratrice susceptibles de subir un impact direct du fait de l’implantation et du fonctionnement des aérogénérateurs (il s’agissait en l’espèce de trois projets de parcs prévoyant chacun l’implantation

de cinq éoliennes), ont eu pour effet de nuire à l'information complète de la population. Cette insuffisance, qui n'a pu être palliée par l'avis de la direction régionale de l'environnement se bornant à relever certaines carences sans pour autant fournir d'éléments sur les incidences prévisibles du projet sur ces espèces, a été de nature à vicier la procédure et entraîner l'illégalité des trois arrêtés pris au vu de cette étude – [CAA Marseille, 9 mai 2017, n° 16MA02449](#)

**13. Journal officiel – Amélioration de la performance énergétique :** Parution au Journal officiel du 10 mai 2017 du [décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire](#). Annoncé depuis la loi Grenelle II, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ([art. 3](#)), il est désormais codifié aux articles R. 131-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

**14. Transition énergétique – Energie éolienne :** L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) publie [« L'éolien, une carte à jouer pour les territoires »](#), une étude réalisée en mai 2017 dans ADEME&VOUS Le Mag, n° 105.

## DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

**15. Projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement – Consultation du public – Délais raisonnables :** Le Conseil d'Etat écarte une question préjudicielle relative à la portée des stipulations et dispositions des articles 6 de la convention d'Aarhus et de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 prévoyant l'information du public dans des délais raisonnables lorsqu'un processus décisionnel touchant l'environnement est engagé. Il juge que les dispositions du code de l'environnement ([L. 123-20](#), [L. 123-23](#), [L. 123-26](#) et [L. 123-27](#)) organisant la consultation du public sur un projet d'infrastructure ou d'équipement susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement, prévoient des délais raisonnables et suffisants pour assurer une information satisfaisante du public appelé à participer à la consultation – [CE, 12 mai 2017, n° 400682](#)

## DROIT PUBLIC DES AFFAIRES

**16. Qualification de marché public – Mission de service public (non) – Clause exorbitante (non) :** Le contrat passé entre un établissement public hospitalier et un opérateur privé (employant des sous-traitants) ayant pour objet une prestation de service, a la nature d'un marché soumis au code des marchés publics en application de l'article 1<sup>er</sup> de ce code, et ce alors même que la société privée n'était pas associée à l'exécution de la mission de service public de l'établissement public hospitalier et que ce contrat ne contenait pas de clause exorbitante du droit commun – [CAA Nantes, 10 mai 2017, n° 16NT01914](#)

**17. Journal officiel – Marchés publics globaux :** Parution au Journal officiel du 7 mai 2017 du [décret n° 2017-842 du 5 mai 2017 portant adaptation des missions de maîtrise d'œuvre aux marchés publics globaux](#). Il entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

## DROIT DES COLLECTIVITÉS LOCALES

**18. Clause de compétence générale – Départements et régions – Instruction :** Le Conseil d'Etat a rejeté huit requêtes jointes de l'Assemblée des départements de France et de plusieurs départements, dirigées contre [l'instruction du gouvernement du 22 décembre 2015](#) relative aux

incidences de la suppression de la clause de compétence générale des départements et des régions sur l'exercice des compétences des collectivités territoriales. Il a jugé que cette instruction ne méconnaissait ni les dispositions législatives fixant les compétences des départements, ni celles de l'article [L. 1111-10, I. du CGCT](#) sur la contribution du département au financement des projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes, ni l'article 72 de la Constitution relatif à la libre administration des collectivités locales – [CE, 12 mai 2017, n° 397366](#)

**19. Journal officiel – Simplification et modernisation de certaines obligations pour les collectivités territoriales :** Parution au Journal officiel du 11 mai 2017 du [décret n° 2017-933 du 10 mai 2017 portant diverses mesures de simplification et de modernisation relatives aux collectivités territoriales](#).

#### PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

**20. Journal officiel – Périmètre de domaines nationaux :** Parution au Journal officiel du 4 mai 2017 du [décret n° 2017-720 du 2 mai 2017 fixant la liste et le périmètre de domaines nationaux](#).

#### DROIT PUBLIC GÉNÉRAL

**21. Décision portant agrément d'un organisation collecteur paritaire – Caractère réglementaire (non) – Compétence du Conseil d'Etat (non) :** Le Conseil d'Etat juge que la décision par laquelle le ministre du travail porte agrément d'un organisme collecteur paritaire, personne de droit privé investie d'une mission de service public, n'entre pas dans son champ de compétence pour connaître en premier et dernier ressort des recours dirigés contre les actes réglementaires des ministres ([art. R. 311-1 CJA](#)), cette décision étant dépourvue de caractère général et impersonnel et n'ayant pas pour objet l'organisation d'un service public. Relevant qu'aucune autre disposition ne lui donne compétence pour connaître en premier et dernier ressort des conclusions de la Fédération UNSA spectacle et communication tendant à l'annulation de cette décision, il en attribue le jugement au tribunal administratif de Paris, compétent en application de l'article [R. 312-15 CJA](#) – [CE, 12 mai 2017, n° 385838](#)

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](mailto:ob@riviereavocats.com)

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