

DROIT DE L'URBANISME

**1. Déclaration d'utilité publique – Compatibilité avec le P.L.U. – Caractère programmatique de l'opération et du plan zonage :** Commet une erreur de droit une cour administrative d'appel qui déduit l'incompatibilité de l'opération objet de la D.U.P. (réalisation d'un éco-quartier) avec le P.L.U. de la seule circonstance qu'elle prévoit à terme la réalisation de logements alors que le P.L.U. ne permet de telles constructions en zone 2 AU qu'après une modification ou une révision de celui-ci, sans tenir compte du caractère programmatique tant de l'opération à ce stade que du classement en zone 2 AU – [CE, 5 décembre 2018, n° 412632, Tab. Leb.](#)

**2. Construction édiflée sans permis de construire et abandonnée depuis plusieurs décennies – Cessation de l'usage initial en raison de son abandon :** Le Conseil d'Etat devait se prononcer sur la légalité du refus de permis de construire opposé par le maire de la commune de Hyères au requérant, qui souhaitait réhabiliter une ancienne bergerie, édiflée sans permis de construire au XIX<sup>e</sup> siècle, et abandonnée depuis plusieurs décennies. La CAA de Marseille avait considéré que, bien que l'usage agricole de cette construction avait cessé depuis plusieurs décennies, cette construction conservait son caractère agricole, et qu'elle ne pouvait faire l'objet d'un changement d'usage au sein d'une zone agricole. Le Conseil d'Etat a néanmoins annulé l'arrêt rendu par la CAA, considérant que « *si l'usage d'une construction résulte en principe de la destination figurant à son permis de construire, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édiflée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables* » – [CE, 28 décembre 2018, n° 408743, Tab. Leb.](#)

**3. Permis de construire tacite – Annulation du refus de permis de construire par le juge de l'excès de pouvoir – Seule la confirmation de la demande par le pétitionnaire peut faire naître une autorisation tacite :** L'annulation par le juge de l'excès de pouvoir de la décision qui a refusé de délivrer un permis de construire, ou qui a sursis à statuer sur une demande de permis de construire, impose à l'administration, qui demeure saisie de la demande, de procéder à une nouvelle instruction de celle-ci, sans que le pétitionnaire soit tenu de confirmer sa demande. En revanche, un nouveau délai de nature à faire naître une autorisation tacite ne commencera à courir qu'à compter de la date du jour de la confirmation de la demande par l'intéressé – [CE, 28 décembre 2018, n° 402321, Tab. Leb.](#)

**4. Constructions distinctes – Permis de construire unique – Eléments techniques ou économiques communs et règles d'urbanisme :** Le Conseil d'Etat est venu compléter la jurisprudence [« Commune de Grenoble »](#) aux termes de laquelle une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit, en principe, faire l'objet d'un seul permis de construire. En effet, il a jugé, au sujet d'un permis de construire unique obtenu pour la construction de bâtiments collectifs et de villas bénéficiant d'éléments fonctionnels communs (voie de circulation interne et réseaux), « *que lorsque deux constructions sont distinctes, la seule circonstance que l'une ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique* ». En d'autres termes, le lien

fonctionnel permettant à deux constructions de former un ensemble unique dépend de considérations d'ordre technique et économique du projet, mais également des règles d'urbanisme applicables – [CE, 28 décembre 2018, n° 413955, Tab. Leb.](#)

**5. Plans d'occupation des sols (POS) et plans locaux d'urbanisme (PLU) – Application des règles fixées par les POS ou les PLU – Règles de fond – Emprise au sol – Division foncière :** Si les auteurs d'un PLU ne sauraient interdire par principe les lotissements dans certains secteurs de la ville sans méconnaître les droits attachés à la propriété, ils peuvent aménager les conditions dans lesquelles sont réalisées les divisions foncières à condition d'une part, que ces dispositions n'aboutissent pas à interdire toute division et, d'autre part, de ne pas méconnaître le principe d'égalité qui s'applique à des situations comparables – [CAA Bordeaux, 20 décembre 2018, n° 17BX00149](#)

## DROIT PUBLIC DE L'ENERGIE

**6. Eolien en mer – Décret – Participation du public :** Publication au Journal officiel du 23 décembre 2018 du [décret n° 2018-1204 du 21 décembre 2018](#) relatif aux procédures d'autorisations des installations de production d'énergie renouvelable en mer. Il définit notamment les modalités d'application des articles L. 121-8-1 et L. 181-28-1 du code de l'environnement (participation du public dans le cadre de la procédure de mise en concurrence ; régime d'autorisations à caractéristiques variables permettant au maître d'ouvrage de faire évoluer son projet, dans le respect des limites prescrites par ces autorisations).

**7. Centrale photovoltaïque – Compatibilité avec une activité agricole :** Après avoir rappelé les conditions de la jurisprudence constante « *Photosol* » du Conseil d'Etat en matière d'installation de centrale photovoltaïque en zone agricole, la cour administrative d'appel de Marseille juge qu'en l'espèce, la condition tenant à la compatibilité d'une installation nécessaire à un équipement collectif avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière n'est pas remplie. En effet, il ressort de l'étude d'impact que le projet ni ne prévoit le développement d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ni ne précise les dispositions prises pour permettre, le cas échéant, le développement d'une telle activité, alors qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet ne peut être regardé comme étant dépourvu de tout potentiel à cet égard. Dans ces conditions, et quand bien même aucune activité agricole particulière n'a été identifiée sur le terrain depuis plus de 50 ans et que la valeur agronomique potentielle de ces terres est faible à très faible, le préfet a pu à bon droit refuser la délivrance du permis de construire portant sur ladite centrale – [CAA Marseille, 11 décembre 2018, n° 17MA04500](#)

**8. Certificat de projet – Intérêt pour agir d'une association (non) :** Au regard des informations contenues dans un « certificat de projet » délivré en application des dispositions de l'ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014, et des effets qu'il produit, même s'ils peuvent comporter le maintien de l'applicabilité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de sa délivrance à un projet déposé dans les dix-huit mois suivants, une association de protection de l'environnement et des particuliers se disant riverains d'un futur projet d'éoliennes sont sans qualité leur donnant intérêt pour agir contre un tel acte – [CAA Bordeaux, 27 décembre 2018, n° 17BX00034](#)

**9. Autorisation de défrichement – Mesures de compensation :** Une cour ne commet pas d'erreur de droit en se fondant, pour écarter comme inopérants les moyens tirés d'éventuelles irrégularités ayant affecté la définition des mesures de compensation prévues par l'autorisation de défrichement initiale, sur la circonstance que l'autorisation modificative a substitué à ces mesures d'autres mesures de compensation – [CE, 17 décembre 2018, n° 400311, Tab. Leb.](#)

**10. Sites et sols pollués – Publication des secteurs d'information sur les sols (S.I.S.) au 1<sup>er</sup> janvier 2019 – R. 125-41 et L. 125-6 du code de l'environnement :** L'article R. 125-41 du code de l'environnement, institué par la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014, prévoit qu'une liste des secteurs d'informations des sols (S.I.S.) doit être établie par chaque préfet de département avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Conformément à l'article L. 125-6 du code de l'environnement, l'existence de S.I.S. rendra nécessaire la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution afin de préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. Actuellement, seules les listes des départements de la Vienne, des Deux-Sèvres, de la Creuse, des Pyrénées-Orientales et de l'Hérault ont été publiées ([cf. site Géorisques](#)).

**11. Journal officiel – Code de la commande publique :** Publication au journal officiel du 5 décembre 2018 de [l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique](#) et du [décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique](#).

**12. Journal officiel – Commande publique – Achat innovant :** Publication au journal officiel du 24 décembre 2018 du [décret n° 2018-1225 du 24 décembre 2018 portant diverses mesures relatives aux contrats de la commande publique](#).

Celui-ci confirme notamment l'exclusion des organismes d'habitations à loyer modéré de l'obligation de recourir à la procédure de concours pour la passation des marchés publics de maîtrise d'œuvre ([Cf. notre bulletin](#)).

**13. Fiches techniques – DAJ Bercy :** La direction des affaires juridiques du ministère de l'économie et des finances actualise trois de ses fiches techniques :

- « [Marchés publics et autres contrats](#) » ;
- « [Les contrats conclus entre entités appartenant au secteur public](#) » ;
- « [Les modalités de modification des contrats en cours d'exécution](#) ».

**14. Sous-traitance – Résiliation de l'acte spécial – Intérêt à agir du sous-traitant (oui) :** Après avoir considéré qu'un sous-traitant était recevable à contester la décision par laquelle le maître d'ouvrage public résiliait l'acte spécial de sous-traitance avant la fin de l'exécution des travaux, et qu'il pouvait à cet égard demander la reprise des relations contractuelles entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur principal, la cour administrative d'appel de Lyon juge qu'il ne peut invoquer de moyens tenant aux conditions et formes dans lesquelles la décision de résiliation est intervenue – [CAA Lyon, 14 janvier 2019, n° 16LY04384](#)

**15. Absence de visite sur site – Connaissance du site – Offre irrégulière (oui) :** Si un acheteur public exige dans les documents de la consultation que les candidats procèdent à une visite du site préalablement au dépôt de leur offre, la méconnaissance de cette

obligation constitue un motif d'irrégularité de l'offre. Seule une connaissance du site par le candidat peut régulièrement le dispenser d'y procéder – [CAA Lyon, 10 janvier 2019, n° 16LY02207](#)

 <p><b>Laura Descubes</b> Avocat – Master II droit de l'urbanisme</p>	 <p><b>Mélissa Rivière</b> Avocat – Master II droit public des affaires</p>
 <p><b>Simon Guirriec</b> Juriste – Master II droit de l'urbanisme</p>	 <p><b>Nathalène Laquieze</b> Avocat – Master II carrières administratives</p>
 <p><b>Nicolas Jarroux</b> Juriste – Master II droit des contrats publics</p>	 <p><b>Emilie Fabre-Hassid</b> Juriste – Master II droit de l'urbanisme</p>
 <p><b>Fanny Clerc</b> Avocat – Master II droit de l'urbanisme</p>	<p><b>Sous la direction d'Olivier Bonneau</b> Avocat associé – Docteur en droit public Spécialiste en droit public et de l'urbanisme</p> 
 <p><b>Alice Darson</b> Avocat – Docteur en droit public</p>	

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 5.56.79.96.00