

DROIT DE L'URBANISME

1. Cristallisation des moyens – Article R. 600-4 du CU : Il résulte de l'article [R. 600-4 du code de l'urbanisme](#) issu du [décret n° 2013-789 du 1^{er} octobre 2013](#) que, lorsqu'il considère qu'une affaire est en état d'être jugée, le juge peut, par ordonnance, fixer, dans le cadre de l'instance et avant la clôture de l'instruction, une date à compter de laquelle les parties ne peuvent plus soulever de moyens nouveaux. Le pouvoir ainsi reconnu au juge est limité à l'instance pendante devant la juridiction à laquelle il appartient. Son ordonnance perd son objet et cesse de produire ses effets avec la clôture de l'instruction dans le cadre de cette instance. Il s'ensuit que l'usage, avant cassation, de la faculté prévue par l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme est sans incidence sur la recevabilité des moyens que peuvent soulever les parties, après cassation et renvoi, à l'appui de leurs conclusions devant le juge du fond – [CE, 24 avril 2019, n° 417175, Tab. Leb.](#) (dans la lignée de l'avis du 13 février 2019, *cf.* notre [bulletin](#)).

2. Taxe d'aménagement – Part communale – Délibération fixant un taux supérieur à 1% – Reconduction de plein droit : Il résulte de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010](#), que le taux de 1% prévu au dernier alinéa de cet article ne s'applique qu'en l'absence de toute délibération communale fixant le taux de la taxe d'aménagement. En revanche, dès lors que le conseil municipal a fait usage de la possibilité qui lui est offerte par le deuxième alinéa du même article et qu'il a fixé un taux supérieur à 1%, sa délibération, en l'absence de nouvelle délibération adoptée dans les conditions prévues au premier alinéa, est reconduite de plein droit chaque année – [CE, 24 avril 2019, n° 417980, Tab. Leb.](#)

3. Plan local d'urbanisme – Modification – Zone à vocation majoritaire d'habitat – Centre commercial – Remise en cause des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (non) : La cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé que la modification du règlement d'une zone UB d'un plan local d'urbanisme, permettant l'accroissement d'un secteur commercial dans lequel le P.A.D.D. prévoit d'y privilégier la vocation d'habitat et d'équipement, n'est pas de nature à remettre en cause la vocation d'habitat majoritaire de la zone dans son ensemble et n'est pas non plus contraire aux orientations du P.A.D.D. En effet, nonobstant l'avis défavorable du commissaire enquêteur, la superficie du secteur commercial concerné ne représente que 3,5 hectares sur les 113 hectares de la zone UB qui ne couvre elle-même que 3,8 % du territoire. De plus, les auteurs du P.L.U. n'ont pas entendu proscrire les constructions à usage de commerce dans cette zone. En outre, cette modification n'est pas incompatible avec le schéma de cohérence territoriale et la procédure de modification n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation dès lors que l'agrandissement du centre commercial ne remet pas en cause la vocation majoritaire d'habitat – [CAA Bordeaux, 28 mars 2019, n° 18BX02392](#) (décision obtenue par le cabinet).

4. Permis de construire – Zone agricole – Compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière : Les dispositions de l'article [L. 151-11](#) du code de l'urbanisme, et de l'ancien article R. 151-23 du même code, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° [2015-1174](#) du 23 septembre 2015, ont pour objet de conditionner l'implantation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans des zones agricoles à la possibilité d'exercer des activités agricoles, pastorales ou forestières sur le terrain où elles doivent être implantées et à l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour vérifier si la première de ces exigences est satisfaite, il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si le

projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du P.L.U. ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux – [TA Nîmes, 9 avril 2019, n° 1700799 \(vu sur FilDP\)](#)

5. Emplacement réservé – Droit de délaissement – Réparation du préjudice porté au droit de propriété : Il résulte des dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de la loi n° [76-1285](#) du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme, que le propriétaire d'un fonds grevé d'un emplacement réservé dispose d'un « droit de délaissement » de son bien qui lui permet d'enjoindre à la collectivité publique d'acquiescer le bien faisant l'objet de la réserve. L'exercice de ce droit ne permet pas au cédant de solliciter la rétrocession de ce bien ou de prétendre à une indemnité compensatrice sur le fondement de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation, alors applicable. Toutefois, le cédant peut obtenir réparation du préjudice porté à son droit au respect de ses biens lorsque la commune, sans maintenir l'affectation du bien à la mission d'intérêt général ayant justifié sa mise en réserve, a modifié les règles d'urbanisme et revendu le terrain, qu'elle a rendu constructible, à une personne privée et ce, même si plusieurs années se sont écoulées entre la cession initiale du bien et la revente de celui-ci par la commune (25 ans plus tard en l'espèce) – [Civ. 3^e, 18 avril 2019, n° 18-11.414](#)

DROIT DE L'ENERGIE

6. Projet de parc photovoltaïque au sol – Compatibilité avec une activité pastorale significative – Pâturage des ovins et abattage : Appliquant les principes fixés par la jurisprudence « *Photosol* » du Conseil d'Etat, la cour administrative d'appel de Bordeaux juge que le développement, par le projet, de l'activité pastorale existante (mise en pâture de la totalité du terrain, soit 21 ha ; remise en pâture de 9 ha de terres agricoles à l'abandon d'une valeur moyenne à très limitée ; capacité d'accueil supplémentaire des ovins, édification des panneaux en hauteur permettant la circulation des bêtes) doit être regardé comme permettant le maintien d'une activité agricole « significative », ce que les juges de première instance n'avaient pas manqué de rechercher – [CAA Bordeaux, 9 mai 2019, n° 17BX01715](#) (décision obtenue par le cabinet). Sur l'application de la jurisprudence « *Photosol* », cf. également notre [veille du 17/3/18](#) et du [8/12/18](#).

DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

7. Projet de loi relatif à l'énergie, au climat et à l'environnement – Avis du Conseil d'Etat – Simplification de l'évaluation environnementale : Consultée sur le projet de loi relatif à l'énergie, au climat et à l'environnement, l'assemblée générale du Conseil d'Etat a adopté, dans sa séance du 25 avril 2019, un avis dont il ressort, s'agissant de la « Simplification de l'évaluation environnementale », que la mesure tendant à confier l'examen au cas par cas à une autorité autre que l'autorité environnementale (qui resterait chargée de procéder à l'évaluation environnementale des projets), ne concerne pas seulement le domaine de l'énergie et du climat » mais l'ensemble des projets qui relèvent d'un examen au cas par cas, de sorte qu'il convient de modifier le projet de loi par une référence à l'environnement. L'avis du Conseil d'Etat porte également sur les autres chapitres du projet de loi (Objectifs de la politique énergétique, Haut Conseil pour le climat, Plafonnement des émissions de gaz à effet de serre, Lutte contre la fraude aux certificats d'économie d'énergie, Mise en œuvre du paquet européen, Régulation de l'énergie) – [Avis du Conseil d'Etat, Assemblée générale, section des travaux publics, 25 avril 2019, n° 397668](#)

8. Concessionnaire d'autoroute – Pouvoir adjudicateur (non) : Le Conseil d'Etat juge que si les missions de construction, d'entretien et d'exploitation des autoroutes dont sont chargées à titre principal les sociétés d'autoroutes visent à satisfaire des besoins d'intérêt général au sens de l'article 9 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016, la société APRR, qui est une société concessionnaire d'autoroutes à capitaux majoritairement privés, ne répond à aucune des conditions mentionnées aux a, b et c de cet article permettant de la regarder comme un pouvoir adjudicateur. Partant, le juge des référés précontractuels ne peut connaître des contrats passés par cette entité – [CE, 30 avril 2019, n° 426698, Tab. Leb.](#)

9. Appel à projet – Cession de charge foncière – Délibération contestable : Si la délibération par laquelle le conseil municipal de la Ciotat a désigné une société lauréate d'un appel à projet en vue de la cession d'un ensemble immobilier pour la réalisation d'un hôtel quatre étoiles peut faire l'objet d'une contestation, les moyens tenant à l'absence de déclassement des biens, à l'absence d'avis du service des Domaines, et à la méconnaissance du principe d'inaliénabilité des biens à une valeur inférieure à leur valeur vénale, ne peuvent être opérants dès lors que cette délibération ne fait que désigner le lauréat de l'appel à projet, la cession effective des biens étant conditionnée à l'adoption ultérieure d'une nouvelle délibération autorisant le maire à conclure un compromis – [CAA Marseille, 26 avril 2019, n° 17MA00071](#)

10. Journal officiel – Cession – Etat et ses établissements – Logements sociaux – Décote : Publication au journal officiel du 10 mai 2019 du [décret n° 2019-423 du 9 mai 2019](#) modifiant les dispositions du CGPPP de manière à permettre la cession des terrains du domaine privé de l'Etat et ses établissements publics à une valeur inférieure à leur valeur vénale, par application d'une décote prévue par ce même code, dès lors que cette cession est conditionnée à ce qu'au moins 50% (et non plus 75%) de la surface de plancher créée sera consacrée à accueillir des logements locatifs sociaux, assimilés ou en accession à la propriété.

 **Laura Descubes**
 Avocat – Master II droit de l'urbanisme

 **Simon Guirriec**
 Juriste – Master II droit de l'urbanisme

 **Nicolas Jarroux**
 Juriste – Master II droit des contrats publics

 **Fanny Clerc**
 Avocat – Master II droit de l'urbanisme

 **Alice Darson**
 Avocat – Docteur en droit public

 **Antoine Vaz**
 Juriste – Master II droit de l'urbanisme et de la construction

 **Arnaud Le Guluche**
 Juriste – Master II droit de l'environnement

 **Mélissa Rivière**
 Avocat – Master II droit public des affaires

 **Nathalène Laquieze**
 Avocat – Master II carrières administratives

 **Emilie Fabre**
 Juriste – Master II droit de l'urbanisme

Sous la direction d'Olivier Bonneau
 Avocat associé – Docteur en droit public
 Spécialiste en droit public et de l'urbanisme

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 1.42.27.25.23