

DROIT DE L'URBANISME

**1. Article L. 600-13 du CU – Inconstitutionnalité (oui) :** Le Conseil constitutionnel juge les dispositions de l'article [L. 600-13](#) du CU, dans leur rédaction issue de la loi n° [2017-86](#) du 27 janvier 2017, contraires au droit à un recours juridictionnel effectif protégé par le bloc de constitutionnalité (article 16 de la DDHC). Ces dispositions prévoyaient que la requête introductive d'instance dirigée comme une autorisation d'urbanisme était caduque lorsque, sans motif légitime, le demandeur ne produisait pas les pièces nécessaires au jugement de l'affaire dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la requête ou dans le délai imparti par le juge – [Décision QPC, 19 avril 2019, n° 2019-777](#)

**2. Qualité pour déposer une demande de PC – Parties communes d'une copropriété – Fraude :** Le pétitionnaire doit attester disposer, au jour de la demande de permis de construire, de la qualité pour le faire. Lorsqu'il procède à des manœuvres de nature à induire l'administration en erreur, l'autorisation qui lui est délivrée, entachée de fraude, peut être retirée sans délai en ce qu'elle est illégale. Par ailleurs, il est constant que les travaux réalisés sur les parties communes d'une copropriété doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires. Par suite, l'autorisation d'urbanisme délivrée pour la réalisation de travaux sur les parties communes d'une copropriété à une personne qui savait, à la date du dépôt de la demande, que l'assemblée générale n'avait pas accepté ces travaux, est entachée de fraude et encourt pour ce motif l'annulation – [CAA Paris, 11 avril 2019, n° 18PA01038](#)

**3. Fiscalité de l'urbanisme – Taxe d'aménagement – Restitution – Conditions :** Les redevables de la taxe d'aménagement (ou de la taxe locale d'équipement) peuvent en obtenir la décharge ou la restitution s'ils justifient qu'ils n'ont « pas été en mesure de donner suite à l'autorisation de construire ». Le Conseil d'Etat juge que la réalisation de seuls travaux de démolition et de terrassement, sans commencement de travaux de construction, fait échec à la restitution des sommes versées au titre de la taxe d'aménagement en ce qu'elle constitue une « *exécution partielle des travaux projetés* » – [CE, 17 avril 2019, n° 409018](#)

**4. Contentieux de l'urbanisme – Notification R. 600-1 du CU – Mention de l'obligation de notifier sur le panneau d'affichage :** L'obligation de notification du recours formé contre une autorisation d'urbanisme à son auteur et à son bénéficiaire n'incombe au requérant qu'à la condition que les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme aient été reproduites sur le panneau d'affichage de l'autorisation sur le terrain d'assiette du projet – [CAA Paris, 11 avril 2019, n° 18PA00838](#)

**5. Droit de préemption – Action indemnitaire – Répartition de compétence entre les deux ordres de juridiction :** Le juge judiciaire est compétent pour connaître des actions indemnitaires exercées contre le titulaire du droit de préemption lorsque celui-ci ne propose pas, à la suite de l'annulation juridictionnelle de la décision de préemption, l'acquisition du bien en cause à son propriétaire originel puis, le cas échéant, à l'acquéreur évincé. En revanche, l'action indemnitaire exercée contre le titulaire du droit de préemption et fondée sur le caractère fautif de sa décision de préemption devenue définitive relève de la compétence de la juridiction administrative – [CAA Paris, 11 avril 2019, n° 18PA01031](#)

**6. Notion d'emprise au sol – Parking – Surélévation :** Il résulte des dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme que « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Faisant application de ces dispositions, la cour administrative d'appel de Douai a jugé que le parking encastré dans le sol s'élève au-dessus du niveau du terrain naturel de 75 à 79 centimètres. Cette construction constitue une surélévation non négligeable du terrain devant être regardée comme une emprise au sol – [CAA Lyon, 11 avril 2019, n° 19LY00048](#)

#### DROIT DE L'ENERGIE

**7. Projet de parc éolien en mer – Caractère d'utilité publique (oui) :** Saisi d'une demande d'annulation d'un arrêté ministériel portant DUP d'un ouvrage de transport d'électricité avec mise en compatibilité de trois documents d'urbanisme, le Conseil d'Etat juge que le projet présente un intérêt général : il s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'un parc éolien d'ampleur (dans la baie de Saint-Brieuc) et contribue à la politique énergétique (le projet portera la production d'énergies renouvelables en Bretagne à 3 600 MW à l'horizon 2020, dont 100 MW d'éolien en mer). En outre, le maître d'ouvrage ayant prévu des mesures pour éviter, réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement (choix du tracé des câbles afin d'éviter les habitats sensibles), il est jugé que les inconvénients allégués par le requérant ne sont pas de nature à retirer au projet son caractère d'utilité publique – [CE, 8 avril 2019, n° 411862](#)

#### DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

**8. Autorisation unique – Dérogation « espèces protégées » – Raison impérative d'intérêt public (non) :** Le préfet de la Dordogne avait délivré au département une autorisation unique, au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, pour la réalisation du contournement du bourg de Beynac-et-Cazenac. Cette autorisation tenait lieu de dérogation aux interdictions d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats au titre de l'article L. 411-2, 4° du code de l'environnement. Le tribunal administratif de Bordeaux annule cet arrêté au motif que le projet du département ne répondait pas à une raison impérative d'intérêt public présentant un caractère majeur et enjoint au département de procéder à la démolition des éléments de construction réalisés et à la remise en état des lieux (v. [CE, 28 décembre 2018, n° 419918](#) ayant suspendu l'exécution de l'arrêté préfectoral portant DUP du 29 janvier 2018) – [TA Bordeaux, 9 avril 2019, n° 1800744](#)

#### DROIT DE L'URBANISME COMMERCIAL

**9. Nature des décisions de la CNAC (acte préparatoire) – Incidence de l'irrégularité d'une décision de rejet prononcée par la CNAC sur la légalité d'un PCVAEC – Vice de procédure régularisable (oui) :** Tout acte pris par la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PCVAEC) constitue un acte préparatoire insusceptible de recours pour excès de pouvoir (REP). Il en va ainsi de la décision par laquelle elle rejette le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) formé devant elle contre un avis favorable de la CDAC. Cette décision est toutefois critiquable, par la voie de l'exception, dans le cadre du REP formé contre le PCVAEC devant la cour administrative d'appel (CAA). Il relève de l'office de cette dernière de s'assurer, d'une part, que le requérant est au nombre des personnes mentionnées au I. de l'article L. 752-6 du code de commerce et, d'autre part, que celui-ci a précédé son REP d'un RAPO devant la CNAC. Lorsqu'elle constate que les deux conditions précitées sont remplies mais que la CNAC a rejeté le RAPO comme étant irrecevable, la CAA se prononce sur le bien-fondé dudit rejet. Lorsque la CNAC a rejeté à tort

le RAPO pour irrecevabilité, cet acte préparatoire entache le PCVAEC d'un vice de procédure qui n'est toutefois susceptible d'entraîner l'annulation du permis qu'à la condition d'avoir été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision (*i.e.* : le PCVAEC). Ce vice de procédure est, en tout état de cause, susceptible de régularisation en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme – [CE, avis, 15 avril 2019, n° 425854, Rec. Leb.](#)

**10. Régularité de la procédure devant la CNAC – Vices susceptibles d'exercer une influence sur le sens de la décision – Régime antérieur :** La circonstance que la CNAC ait fondé sa décision sur un motif tiré, notamment, d'un avis rendu postérieurement à la date de sa séance sur lequel les parties n'ont pas été en mesure de produire des observations constitue un vice de procédure susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision et dès lors d'entraîner l'annulation de la décision prise par la CNAC (régime antérieur) – [CAA Lyon, 11 avril 2019, n° 17LY02959](#)

## CONTRATS ET PROPRIETES PUBLICS

**11. Cession – Immeuble Public – Mise en concurrence (non) :** Le Conseil d'Etat rappelle (Cf. [CE, 27 mars 2017, n° 390347](#)) que la cession d'une dépendance du domaine privé d'une personne publique, hormis l'Etat, n'a pas à faire l'objet d'une mise en concurrence préalable. Toutefois, lorsque le cédant fait le choix, sans y être contraint, de céder un bien de son domaine privé par la voie d'un appel à projets comportant une mise en concurrence, il est tenu de respecter le principe d'égalité de traitement entre les candidats au rachat de ce bien. Il ne saurait cependant en découler qu'il devrait respecter les règles relatives à la commande publique, qui ne sont pas applicables à la cession d'un bien immobilier – [CE, 16 avril 2019, n° 420876](#)

**12. Cession de créance – Contrat administratif – Compétence (JA) :** Le contrat conclu par un OPHLM, sur le fondement de l'ordonnance du 6 juin 2005, pour la construction de logements collectifs portant sur la réalisation de travaux publics revêt un caractère administratif. Par suite, l'action en paiement intentée par un entrepreneur, cessionnaire d'une créance cédée par le titulaire dudit contrat, relève de la juridiction administrative – [TC, 8 avril 2019, n° C4156](#)

**13. Domaine public – Bail commercial – Indemnisation :** Lorsque le gestionnaire du domaine public conclut un bail commercial sur le domaine public, ou laisse croire à l'exploitant de ce bien qu'il bénéficie des garanties prévues par la législation sur les baux commerciaux, il commet une faute de nature à engager sa responsabilité. L'exploitant est alors en droit de solliciter l'indemnisation des préjudices commerciaux et financiers résultant de cette faute, ainsi que des dépenses exposées dans la perspective d'une exploitation dans le cadre d'un bail commercial – [CAA Marseille, 12 avril 2019, n° 16MA04931](#)

## DROIT PUBLIC GENERAL

**14. « Czabaj » – Délai raisonnable – Contestation d'un titre exécutoire et d'une lettre de relance :** Le Conseil d'Etat, rappelant que la jurisprudence « [Czabaj](#) » s'applique à la contestation des titres exécutoires, juge que le titre exécutoire et la lettre de relance qui lui fait suite sont des actes distincts qui ont des objets différents, de sorte que le recours contre la seconde ne saurait avoir pour effet de conserver le bénéfice du délai raisonnable imparti au débiteur pour contester le premier – [CE, 16 avril 2019, n° 422004, Tab. Leb.](#)



**Emilie Fabre**  
Juriste – 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

**Simon Guirrie**

Juriste – Master II droit de l'urbanisme



**Nicolas Jarroux**

Juriste – Master II droit des contrats publics



**Laura Descubes**

Avocat – Master II droit de l'urbanisme



**Nathalène Laquieze**

Avocat – Master II carrières administratives



**Mélissa Rivière**

Avocat – Master II droit public des affaires



**Fanny Clerc**

Avocat – 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