

DROIT DE L'URBANISME

**1. Appréciation de l'intérêt à agir – Permis de construire :** La circonstance que le tiers requérant déclare avoir acheté sa maison d'habitation en raison de l'absence de voisinage ne permet pas au juge administratif de reconnaître son intérêt à agir contre une autorisation d'urbanisme délivrée sur un terrain situé à proximité, dès lors que le requérant n'apporte aucun élément susceptible de démontrer que le projet contesté est de nature à porter atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien – [CE, 18 mars 2019, n° 422460, Tab. Leb.](#)

**2. Changement d'usage (L. 631-7 CCH) – Articulation avec la notion de destination – PLU de Paris :** L'obtention d'une autorisation de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) n'est pas exclusive d'une éventuelle autorisation de changement de destination, les deux notions étant régies par des dispositions distinctes. Mais les dispositions du PLU de Paris, dont l'objectif est certes d'éviter la réduction des surfaces à usage et à destination d'habitation, ne peuvent s'opposer à la délivrance d'une autorisation de changement de destination 'habitation' vers une autre destination (conduisant à une réduction *in fine* de la SPH) dès lors que lesdites dispositions tiennent expressément compte des « *destinations correspondant à des droits réels* » et qu'il ressort du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations –et en particulier de l'alinéa 4 de l'article 1<sup>er</sup>– que « *les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne* » – [CE, 15 mars 2019, req. n° 414361](#)

**3. Recours contre un permis de construire modificatif (PCM) – Intérêt à agir :** L'intérêt à agir d'un tiers contre un permis de construire modificatif (PCM) s'apprécie au regard de la nature des modifications apportées à l'arrêté initial. Au cas d'espèce, la modification du « *contour de la construction* » alors que le tiers-requérant est un voisin mitoyen, de même que l'ouverture de baies en direction de l'immeuble appartenant au requérant, sont autant d'éléments permettant au tiers-requérant de se voir reconnaître un intérêt à agir contre le PCM litigieux – [CAA Versailles, 14 mars 2019, req. n° 17VE00533](#)

**4. Article L. 600-7 (recours abusif) – Rédaction issue de la loi ELAN – Préjudice pris en compte :** La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a modifié la rédaction de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire de l'autorisation contestée doit désormais démontrer un « préjudice », sans que celui-ci n'ait plus à être « excessif ». Saisi de conclusions tendant à ce qu'il soit fait application de ces nouvelles dispositions, la CAA de Versailles a tenu compte des préjudices consolidés subis par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme attaquée. Au cas d'espèce, il ressortait de l'acte sous seing privé signé au bénéfice de pétitionnaire que des indemnités seraient mises à sa charge en cas de retard dans l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale. Après avoir constaté que le bénéficiaire de l'acte querellé n'avait été nullement tenu de décaisser quelque indemnité au titre du retard dans l'obtention d'un permis de construire définitif, la CAA a jugé qu'il n'y avait pas lieu de faire application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme – [CAA Versailles, 14 mars 2019, req. n° 17VE00533](#)

## DROIT DE L'ENERGIE

**5. CoRDIS – CRE – Saisine électronique** : Publication au Journal officiel du 24 mars 2019 de la [décision du 13 février 2019 portant adoption du règlement intérieur du comité de règlement des différends et des sanctions](#) (CoRDIS) de la Commission de régulation de l'énergie (CRE). Un nouveau dispositif est mis en œuvre pour simplifier et moderniser la procédure de saisine du CoRDIS. Désormais toute demande de règlement des différends ou de sanction peut faire l'objet d'une saisine par lettre recommandée avec accusé de réception, par dépôt contre récépissé, mais également être déposée en version électronique sur le site internet de la CRE. Les modalités de cette nouvelle procédure sont précisées dans le nouveau règlement intérieur du comité.

**6. CRE – Pouvoir de sanction du CoRDIS – Refus de donner suite à une demande de sanction – Contrôle restreint du juge** : 1) La circonstance que ce soit le même membre du CoRDIS qui, après avoir été chargé de l'instruction de la plainte, décide, au vu de cette instruction, qu'il n'y a pas lieu de donner suite à la saisine ne saurait, par elle-même, traduire un manquement à l'impartialité. 2) La décision par laquelle ce membre du CoRDIS décide, au vu de l'instruction, qu'il n'y a pas lieu à mise en demeure ou à notification de griefs et refuse de donner suite à une saisine, a le caractère d'une décision administrative que le juge de l'excès de pouvoir peut annuler en cas d'erreur de fait ou de droit, d'erreur manifeste d'appréciation ou de détournement de pouvoir. Elle ne présente pas le caractère d'une sanction et ne peut conduire au prononcé d'une sanction. Dès lors, les stipulations de l'article 6 de la CEDH ne peuvent être utilement invoquées à son encontre – [CE, 18 mars 2019, n° 410628, Rec. Leb.](#)

## DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

**7. Dispense d'étude d'impact au cas par cas – Nature de la décision (acte préparatoire) – Acte susceptible de recours par les tiers (non)** : La décision par laquelle l'autorité environnementale dispense un projet de faire l'objet d'une étude d'impact au cas par cas constitue un « *acte préparatoire d'une demande de permis de construire* ». Cette décision, qui ne fait pas grief, est insusceptible de recours par les tiers. Cette décision peut en revanche « *être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision autorisant le projet en cause* ». – [CAA Versailles, 14 mars 2019, req. n° 16VE02590](#)

## CONTRATS ET PROPRIETES PUBLICS

**8. Protocole transactionnel – Contrat administratif – Communicabilité (oui)** : Un protocole transactionnel conclu par l'administration afin de prévenir ou d'éteindre un litige relevant de la compétence de la juridiction administrative constitue un contrat administratif et présente le caractère d'un document administratif communicable dans les conditions définies par les dispositions des articles L. 300-1 à L. 311-2 et du f) du 2° de l'article L. 311-5 du code des relations entre le public et l'administration (CRPA). Lorsqu'un tel contrat vise à éteindre un litige porté devant la juridiction administrative, sa communication est toutefois de nature à porter atteinte au déroulement de la procédure juridictionnelle engagée. Elle ne peut, dès lors, intervenir, sous réserve du respect des autres secrets protégés par la loi tel notamment le secret en matière commerciale et industrielle, qu'après que l'instance en cause a pris fin – [CE, 18 mars 2019, n° 403465, Rec. Leb.](#)

**9. Marché public de travaux – Montage « aller-retour » :** Un OPH et une commune avaient prévu de conclure un bail emphytéotique portant sur une parcelle communale moyennant le paiement d'une redevance annuelle symbolique, en contrepartie de la réalisation par l'OPH d'une résidence pour personnes âgées destinée, à la fin du bail, à retourner dans le patrimoine de la commune. Malgré l'absence de convention conclue en ce sens, les travaux ont été achevés en 2008, et un EHPAD créé par la commune en 2007 a pris possession des lieux en 2008. Un litige étant survenu entre la commune et l'OPH concernant la conclusion du bail emphytéotique, les parties ont mis un terme à leur désaccord en signant un protocole transactionnel fixant leurs obligations et comportant un engagement à formaliser et conclure un bail emphytéotique d'une durée de trente-sept années entre la commune et l'OPH, ainsi qu'une convention de mise à disposition entre l'OPH et l'EHPAD.

Plusieurs recours ayant été introduits à l'encontre des délibérations approuvant la conclusion du protocole ainsi que le bail, le Conseil d'Etat estime que « *quelles qu'aient été les conditions de réalisation de l'établissement d'accueil des personnes âgées dépendantes de la commune de Rieumes* », le bail et la convention de mise à disposition ont uniquement pour objet de régir pour l'avenir les modalités de fonctionnement de cet établissement. Partant, cet ensemble contractuel ne saurait constituer un marché public de travaux au sens de la directive n° 2004/18/CE soumis aux obligations de publicité et mise en concurrence – [CE, 15 mars 2019, n° 409499](#)

## DROIT PUBLIC GENERAL

**10. Loi organique relative au renforcement de l'organisation des juridictions :** Publication au Journal officiel de la République française du 24 mars 2019 de la [loi organique n° 2019-221 du 23 mars 2019 relative au renforcement de l'organisation des juridictions](#) – voir également la [décision du Conseil Constitutionnel n° 2019-779 DC du 21 mars 2019](#).

**11. Loi Justice 2018-2022 :** Publication au Journal officiel de la République française du 24 mars 2019 de la [loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018–2022 et de réforme pour la justice](#) – voir également la [décision du Conseil Constitutionnel n° 2019-778 DC du 21 mars 2019](#).

**12. Délai raisonnable – Décision implicite de rejet :** Le Conseil d'Etat applique la jurisprudence « [Czabaj](#) » à la contestation d'une décision implicite de rejet née du silence gardé par l'administration sur une demande présentée devant elle, lorsqu'il est établi que le demandeur a eu connaissance de la décision. La preuve d'une telle connaissance ne saurait résulter du seul écoulement du temps depuis la présentation de la demande. Elle peut en revanche résulter de ce qu'il est établi, soit que l'intéressé a été clairement informé des conditions de naissance d'une décision implicite lors de la présentation de sa demande, soit que la décision a par la suite été expressément mentionnée au cours de ses échanges avec l'administration, notamment à l'occasion d'un recours gracieux dirigé contre cette décision. Le demandeur, s'il n'a pas été informé des voies et délais de recours dispose alors, pour saisir le juge, d'un délai raisonnable qui court, dans la première hypothèse, de la date de naissance de la décision implicite et, dans la seconde, de la date de l'événement établissant qu'il a eu connaissance de la décision – [CE, 18 mars 2019, n° 417270, Rec. Leb.](#)

**13. Délai de recours – Circulaire – Publication :** En l'absence d'obligation, résultant d'un texte législatif ou réglementaire lui-même publié au Journal officiel de la République française, de publier un acte réglementaire dans un recueil autre que le Journal officiel, la publication dans un tel recueil n'est pas, en principe, de nature à fait courir le délai du recours contentieux. Il n'en va autrement que si le recueil dans lequel le texte est publié peut, eu égard à l'ampleur et aux modalités de sa diffusion, être regardé comme aisément consultable par toutes les personnes susceptibles d'avoir un intérêt leur donnant qualité pour contester la décision – [CE, 20 mars 2019, n° 401774, Tab. Leb.](#)

**Emilie Fabre-Hassid**  
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 Guirriec**  
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