

## L'acheteur public n'est pas lié par l'avis émis par le jury du concours

Une communauté d'agglomération a lancé un concours restreint en vue de la conclusion d'un marché de maîtrise d'œuvre. Après mise en concurrence et avis d'un jury, l'intercommunalité a choisi le groupement classé deuxième du concours par le jury.

Selon les juges, ce choix est valable car l'acheteur public avait motivé sa décision notamment en précisant que le projet classé numéro 1 dépassait substantiellement l'enveloppe prévisionnelle des travaux et qu'il n'est pas tenu de suivre l'avis émis par le jury du concours.

**Conseil d'État, 30 juillet 2024, n° 470756**

## Validité d'un périmètre de protection rapprochée sans risque de pollution majeur

Des propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de protection rapprochée d'un captage instauré par arrêté préfectoral, et qui se voyaient donc imposer des mesures propres à prévenir des risques de pollution, ont contesté l'instauration de ce périmètre.

Les juges déclarent que l'instauration de ce périmètre est régulière car le captage concerné n'était pas exposé à un risque de pollution majeur, mais que les eaux souterraines présentaient néanmoins une certaine vulnérabilité à une pollution issue de la surface et que des cas de pollution aux pesticides avaient pu être identifiés par le passé.

**Conseil d'État, 9 septembre 2024, n° 469586**

## Immeubles menaçant ruine et remboursement des frais de démolition

Le maire d'une commune a pris un arrêté de péril imminent et a fait procéder à la démolition d'un immeuble menaçant ruine. Dans cette affaire, il s'agissait du recours à la démolition au titre des pouvoirs de police administrative générale, étant donné le péril particulièrement grave et imminent.

Dans ce cadre, les travaux de démolition sont aux frais de la commune. La personne publique souhaitant alors obtenir un remboursement des frais peut invoquer la responsabilité civile du propriétaire (sur le fondement de la faute ou de l'enrichissement sans cause).

**Conseil d'État, 4 juillet 2024, n° 464689**

## Autorisation d'exploitation commerciale ayant un effet négatif sur un autre commerce

Un maire a délivré à la société Lidl un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale d'un supermarché d'une surface de vente de 1 416,53 m<sup>2</sup> sur la base d'un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

La société qui exploite un supermarché d'une autre enseigne dans cette même commune demande l'annulation de cet arrêté.

Pour les juges, la CNAC n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant que le projet présentait une contribution à la revitalisation du tissu commercial. Ainsi, un effet négatif pour un commerce du centre-ville n'entraîne pas forcément le refus d'une autorisation d'aménagement commercial.

**Cour administrative d'appel de Versailles, 12 juillet 2024, n° 22VE02707**

## Marchés publics : délai pour informer un candidat évincé du rejet de son offre

La région Guadeloupe a lancé une consultation en vue de la conclusion d'un marché public de travaux qui avait été divisé en plusieurs lots.

L'offre du candidat évincé a été rejetée 15 mois après la réunion de la commission d'appel d'offres. Les juges déclarent que « le délai écoulé entre la décision d'attribution du marché et l'information d'un candidat évincé du rejet de son offre n'est pas susceptible, à lui seul, de constituer un manquement de l'acheteur à ses obligations de transparence et de mise en concurrence ».

**Conseil d'État, 27 septembre 2024, n° 490697**

## Commande publique : facturation, mode d'emploi



L'Observatoire économique de la commande publique (OCEP) a publié un guide dédié aux bonnes pratiques de facturation et de règlement dans les marchés publics de travaux.

[www.economie.gouv.fr/daj/publication-guide-bonnes-pratiques-facturation-marches-travaux](http://www.economie.gouv.fr/daj/publication-guide-bonnes-pratiques-facturation-marches-travaux)

**FOCUS**

## Destinations des constructions dans les PLU : un nouveau guide



Le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires a publié, mi 2024, un guide relatif à l'« Évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) ». Il présente la régle-

mentation applicable aux Plans locaux d'urbanisme intercommunaux depuis les dernières évolutions réglementaires introduites par les décrets n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et n° 2023-195 du 22 mars 2023.

Il énonce de nombreux exemples, précisions et cas concrets. Ainsi, il indique notamment que la résidence de coliving fait partie de la sous-destination « logement » (sous conditions), que la sous-destination « exploitation agricole » inclut les constructions destinées à l'élevage des animaux et non les activités de gardiennage tel qu'un chenil.

Il explicite aussi les modalités du

contrôle des changements de destinations et de sous-destinations dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols et précise que « les éléments fournis [dans ce guide] n'ont pas vocation à remplacer les exemples qu'un PLU pourrait comporter dans un lexique ou glossaire, mais à servir de référence en cas de silence du document dans ce domaine ».

Ainsi, les compléments de définitions apportés par les PLU l'emportent sur ceux du guide en cas de contradiction.

[www.planif-territoires.logement.gouv.fr/juillet-2024-guide-evolution-de-la-reglementation-a176.html](http://www.planif-territoires.logement.gouv.fr/juillet-2024-guide-evolution-de-la-reglementation-a176.html)

**ÉTUDE**

## Droit de préemption lié au recul du trait de côte : modalités d'application

Le retrait du trait de côte est un phénomène naturel d'érosion côtière qui se manifeste par le déplacement progressif de la ligne de rivage vers l'intérieur. Les communes soumises à l'érosion du littoral (ou l'Établissement public de coopération intercommunale -EPCI- compétent en matière d'urbanisme) peuvent désormais mettre en œuvre un droit de préemption spécifique : le Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC).

Ce droit de préemption a été mis en place par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (articles L. 219-1 et suivants du Code de l'urbanisme). L'objectif de ce dispositif est de permettre d'acquérir des biens situés dans les zones concernées pour assurer la

renaturation avant leur disparition et pour éventuellement autoriser, à titre temporaire, un usage ou une activité compatible avec son niveau d'exposition au risque.

Le décret n° 2024-638 du 27 juin 2024 précise les modalités d'application de ce nouveau droit de préemption.

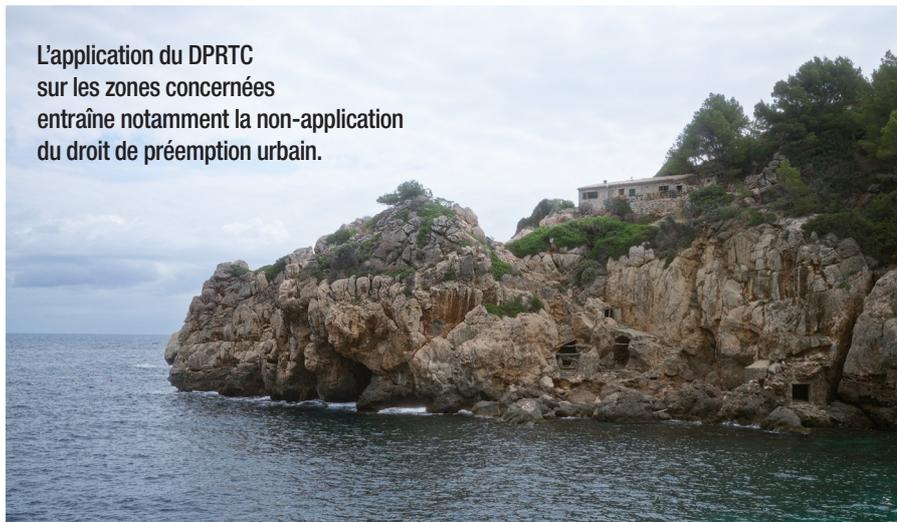
### Zones d'application du droit de préemption

Ce droit de préemption visant à prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens qui y sont exposés s'applique dans les territoires figurant sur la liste des communes impactées par le recul du trait de côte (voir décret n° 2024-531 du 10 juin



2024 établissant la liste des communes). Ce DPRTC concerne toute la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans et peut s'appliquer sur >>>

## Droit de préemption lié au recul du trait de côte : modalités d'application (suite)



L'application du DPRTC sur les zones concernées entraîne notamment la non-application du droit de préemption urbain.

tout ou partie de la zone exposée à un horizon compris entre 30 et 100 ans, si la commune ou l'EPCI délibère en ce sens. Le décret du 27 juin 2024 précise notamment les conditions d'affichage, de publication et de communication de ladite délibération en s'inspirant de celles de droit commun applicables pour les autres droits de préemption prévus au Code de l'urbanisme.

### La Déclaration d'intention d'aliéner

Dans ses grandes lignes, la procédure liée au DPRTC est identique à celle des autres droits de préemption prévus par le Code de l'urbanisme (CU). Le décret précise, toutefois, qu'en plus des documents demandés dans le cadre des autres droits de préemption, peuvent être demandés les documents d'expertise, devis ou diagnostics établis à l'occasion ou en prévention d'un

sinistre lié à l'exposition du bien au recul du trait de côte (article R. 219-3 du CU). De plus, le propriétaire du bien doit adresser une copie de la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la commune mais également au directeur départemental ou régional des finances publiques, et ce, afin de permettre aux services fiscaux d'assurer leur rôle de conseil en matière d'évaluation du bien et, le cas échéant, d'abattement (article R. 219-2 du CU). De la même façon, lorsque le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit de préemption, il doit transmettre une copie de la DIA aux services fiscaux et sa décision doit faire l'objet d'une publication mentionnant l'estimation du bien par lesdits services fiscaux.

### La demande de visite

Enfin, le décret précise les conditions dans lesquelles le titulaire du droit de préemption

peut demander à visiter le bien et, si le propriétaire accepte, les conditions dans lesquelles cette visite doit avoir lieu (articles D. 219-4 et D. 219-5 du CU). Contrairement au droit classique des droits de préemption, la demande de visite ne suspend pas le délai de deux mois dont dispose le titulaire du droit de préemption à réception de la DIA pour, éventuellement, notifier sa décision.

### Articulation avec les autres droits de préemption

L'application du DPRTC sur les zones concernées entraîne la non-application du droit de préemption urbain, du droit de préemption lié aux zones d'aménagement différé et du droit de préemption commercial pour les aliénations à titre onéreux de terrains. En revanche, dans ces mêmes zones, le DPRTC peut s'exercer en coopération avec les Safer sur les biens immobiliers non bâtis à usage ou à vocation agricole ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole.

La notice du décret précise, en outre, que « la collectivité territoriale concernée peut ainsi mobiliser directement le droit de préemption qu'elle a instauré, le déléguer à un acteur compétent, notamment à un Établissement public foncier (EPF), et/ou conventionner avec une Safer pour intervenir dans certaines situations ».

À noter enfin que ce DPRTC ne peut primer le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles.

Nathalie Quiblier

## Schémas de raccordement au réseau des énergies renouvelables : des simplifications de procédure

Les Schémas régionaux de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR), mis en place pour faciliter le développement des énergies renouvelables, définissent notamment les ouvrages à créer ou à renforcer sur le réseau pour atteindre les objectifs de capacité fixés par le préfet de région en matière d'énergies renouvelables.

Le décret pris en application de l'article 29 de la loi du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, modifie la partie réglementaire du Code de l'énergie, notamment en précisant les modalités d'élaboration et de révision des schémas et en supprimant la possibilité d'adapter ces schémas.

**Décret n° 2024-789 du 10 juillet 2024 portant modification de la partie réglementaire du Code de l'énergie relative aux schémas régionaux de raccordement au réseau des énergies renouvelables**

## Obligation réelle environnementale : le guide

Outil permettant à tout propriétaire foncier de mettre en place une protection environnementale attachée à son bien, l'obligation réelle environnementale (ORE) fait l'objet d'un guide actualisé en août 2024.

[www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf](http://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf)

FINANCES

## Nouvelle présentation des factures d'eau



L'article 101 de la loi de finances pour 2024, qui a réformé les redevances des agences de l'eau, a pour objectif de promouvoir une meilleure performance des services d'eau et d'assainissement pour améliorer les infrastructures des collectivités gestionnaires et ainsi réduire les fuites d'eau potable et les rejets de polluants dans le milieu.

Dans ce cadre, la présentation des factures des services de distribution de l'eau et de collecte et de traitement des eaux usées

est mise en coordination avec cette réforme par l'arrêté du 2 octobre 2024. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, doivent être modifiées les sous-rubriques de la présentation des factures d'eau pour les rubriques « Organismes publics » et « Distribution de l'eau et Collecte et traitement des eaux usées ».

**Arrêté du 2 octobre 2024 modifiant l'arrêté du 10 juillet 1996 relatif aux factures de distribution de l'eau et de collecte et de traitement des eaux usées**

URBANISME

## Codification de la déclaration préalable modificative



Le titulaire d'un permis de construire ou d'aménager en cours de validité peut déposer une demande de permis modificatif en vertu des articles A. 431-7 et A. 441-7 du Code de l'urbanisme. Désormais, la possibilité de recourir à la déclaration préalable modificative est également

expressément prévue avec les nouveaux articles A. 431-3-1 pour les projets de construction et A. 441-3-1 pour les projets d'aménagement. Ainsi, par cet arrêté, il est possible de recourir à une modification de la décision de non-opposition à déclaration préalable. Avant cet arrêté, aucun article du Code de l'urbanisme ne mentionnait cette possibilité.

De plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, toutes les modifications d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager modificatif, permis de construire modificatif et déclaration préalable modificative) se demandent via le même formulaire Cerfa n°16700. Ces nouvelles dispositions sont applicables aux demandes déposées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

**Arrêté du 18 octobre 2024 portant diverses mesures relatives aux formulaires des autorisations d'urbanisme**

ADMINISTRATION

## Communes de moins de 3500 habitants : précisions sur la publicité des actes administratifs

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, la publication électronique des actes est la formalité de publicité de droit commun pour les communes de plus de 3500 habitants et leurs groupements. Les communes de moins de 3500 habitants, ainsi que les syndicats de communes et les syndicats mixtes fermés devaient, quant à eux, choisir par délibération : soit la dématérialisation, soit la publication au format papier, soit l'affichage en mairie. Afin de faciliter l'accès du public à l'information administrative, le décret en vigueur prévoit pour rendre les décisions accessibles à tous :

- qu'une commune de moins de 3500 habitants qui ne dispose pas d'un site internet et qui a choisi comme mode de publicité l'affichage ou la publication sur papier, doit publier la délibération sur le site internet de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont elle est membre ;
- que le syndicat de communes qui ne dispose pas d'un site internet et qui a choisi comme mode de publicité l'affichage ou la publication sur papier, doit publier la délibération sur le site de la commune où siège le syndicat ou, si celle-ci n'a pas de site internet non plus, sur celui de l'EPCI dont est membre la commune où se trouve le siège de ce syndicat. Dans ce cas, la commune et le syndicat doivent informer le public, par tout moyen, de l'adresse du site internet sur lequel cette délibération est publiée.



**Décret n° 2024-719 du 5 juillet 2024 relatif aux règles de publicité des actes pris par les communes et leurs groupements**