

Paris Sud Aménagement

Les chroniques

Petit concentré digeste de l'actualité juridique en
matière d'aménagement et de commande
publique



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

Juin 2026

Reposez-vous sur nous,
Paris Sud Aménagement a étudié
les actualités pour vous

La loi, le droit, ma foi ?

JURISPRUDENCE

URBANISME

3e chambre civile de la Cour de cassation, 9 avril 2026, n°24-17.155 — Sans déclaration d'utilité publique valide au jour où le juge statue, pas de transfert de propriété

CE 28 janvier 2026, n°500730 — Les règles alternatives au sein des PLU : une possibilité à strictement encadrer

COMMANDE PUBLIQUE

Ordonnance, CAA Marseille, 29 avril 2026, Syndicat mixte de l'abattage en Corse, n°26MA01096 — La requalification du contrat de DSP en marché public : le risque, le risque et encore le risque !

CE, 17 avril 2026, n°503412, Commune de Tilly-sur-Seulles — Trois devis pour la route...mais la route ne mène pas à une procédure adaptée

ENVIRONNEMENT

CE, 7 mai 2026, n° 496357 et 496534 — Dérogation espèces protégées : le juge statue à la « mesure » du projet et de ses porteurs

LÉGISLATIVE – RÉGLEMENTAIRE

Proposition de loi n°2491 adoptée en 1ère lecture AN, 9 avril 2026 — Simplification de la commande publique : un lifting, pas une révolution

Le projet de loi pour la « Relance logement » : Le texte se fait désirer

URBANISME - Sans déclaration d'utilité publique valide au jour où le juge statue, pas de transfert de propriété

3e chambre civile de la Cour de cassation, 9 avril 2026, n°24-17.155



Contexte : Une commune avait saisi le juge de l'expropriation afin qu'il ordonne le **transfert de propriété** d'une parcelle en sa faveur. **Au moment de l'envoi du dossier au greffe, la DUP était valide, et ce, pendant le délai de quinze jours** durant lequel le juge devait statuer.

Toutefois, en raison de l'engorgement des tribunaux, **la décision n'a été rendue que neuf mois plus tard, à une date où la DUP était devenue caduque**. Le juge de l'expropriation n'a alors pas pu ordonner le transfert de propriété.

Saisi par la commune, le Conseil d'Etat s'est alors demandé à quelle date le juge de l'expropriation doit apprécier la validité de la DUP, à la date de sa décision ou à celle de l'envoi du dossier au greffe ?

Rappel : Selon l'article R.221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans un **délai de 15 jours** à compter de la réception du dossier complet au greffe de la juridiction, **le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation**. Il peut également refuser par ordonnance motivée de prononcer une telle expropriation s'il constate notamment que la déclaration d'utilité publique ou les arrêtés de cessibilités sont caducs.

Apport de la décision : Premièrement, la Cour de cassation a rappelé que **le juge se place au jour où il rend l'ordonnance d'expropriation pour se prononcer sur la validité de la DUP** et non au jour de sa saisine. Ainsi, la Cour de cassation juge que le transfert de propriété ne peut intervenir lorsqu'à la date de l'ordonnance d'expropriation la DUP est caduque.

Deuxièmement, la Cour de cassation rappelle que **le dépassement par le juge du délai de 15 jours** pour rendre sa décision sur la validité de la DUP, n'est assorti d'aucune sanction et **ne peut être opposé au juge**.

Pour éviter tout risque de caducité de la DUP, il est donc impératif d'anticiper les délais de traitement par le juge de l'expropriation, en veillant à saisir la juridiction suffisamment en amont pour que la DUP reste valide jusqu'à la décision finale.

URBANISME - Les règles alternatives au sein des PLU : une possibilité à strictement encadrer

CE 28 janvier 2026, n°500730



Contexte : Le PLU de Paris fixait certaines règles concernant la hauteur des constructions et le percement des vues. Ces **règles principales** étaient assorties de la mention « **doivent en principe être observées** ». Selon le préfet de Paris, cette expression faisait naître une **dérogation aux règles principales** et justifiait alors l'autorisation d'une construction.

Le Conseil d'État s'est alors demandé si l'expression susmentionnée permettait de qualifier une règle alternative, malgré l'absence d'encadrement suffisant ?

Rappel : L'article R.151-13 du code de l'urbanisme prévoit que « les **règles générales** peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières ».

Apport de la décision : Le Conseil d'État réitère sa jurisprudence constante (CE 30 septembre 2011, n°339619) en précisant les conditions dans lesquelles la règle alternative à celle principale d'un PLU est légale. Ainsi, « lorsque le règlement d'un plan local d'urbanisme contient des dispositions permettant de faire exceptions aux règles générales de hauteur des constructions qu'il fixe, **les règles régissant ces exceptions doivent être suffisamment encadrées, eu égard à leur portée** », pour être légales.

Concrètement, cela signifie que la règle alternative doit être **précisément circonscrite**. L'objet de cette règle doit être suffisant pour encadrer la possibilité de faire exception à la règle principale, en précisant à minima son champ d'application. Les **formulations générales et imprécises telles que « en principe », ne permettant pas l'encadrement d'une règle alternative**, elles rendent illégales la règle alternative.

Lors de la rédaction du PLU, il est possible de prévoir des règles alternatives aux règles principales, mais il faut dans ce cas que le rédacteur précise à minima les situations dans lesquelles cette règle s'appliquera.

COMMANDE PUBLIQUE - La requalification du contrat de DSP en marché public : le risque, le risque et encore le risque !

Ordonnance, CAA Marseille, 29 avril 2026, Syndicat mixte de l'abattage en Corse, n°26MA01096



Contexte : Une commune a confié l'exploitation de son abattoir à un opérateur privé dans le cadre d'un **contrat de délégation de service public**. Ce contrat prévoyait une contribution publique importante : une part fixe de 168 000 euros en 2026, ainsi qu'une part variable de 200 euros par tonne de carcasses traitées. Les recettes issues des usagers et les produits annexes représentaient environ 30 % du chiffre d'affaires prévisionnel. Mais la contribution publique, qualifiée de « **subvention d'exploitation** », **couvrait la totalité du déficit attendu**.

Le Conseil d'État s'est demandé si le contrat exposait réellement l'opérateur à un risque d'exploitation, condition essentielle pour qualifier le contrat de délégation de service public.

Rappel : L'article L.1121-1 du code de la commande publique dispose qu'une concession suppose le transfert au concessionnaire d'un **risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service**. Ce risque doit traduire une **réelle exposition aux aléas du marché**. La perte potentielle supportée par le titulaire ne peut donc être purement théorique.

Apport de la décision : Le Conseil d'État rappelle que la qualification d'un contrat public ne dépend ni de son intitulé, ni de la volonté affichée par l'acheteur. Elle dépend de son économie réelle. **Lorsque le concessionnaire n'est pas soumis à une exposition réelle aux aléas du marché, le contrat est requalifié en marché public**, dont la passation doit suivre une procédure différente.

Lors de la rédaction d'une délégation de service public, l'acheteur doit donc veiller à ce que le titulaire accepte un risque réel lié à l'exploitation de l'ouvrage, comme la possibilité d'un déficit. Le cas échéant, il s'expose à une **requalification du contrat en marché public et la soumission à son régime**.

COMMANDE PUBLIQUE - Trois devis pour la route...mais la route ne mène pas à une procédure adaptée

CE, 17 avril 2026, n°503412, Commune de Tilly-sur-Seulles



Contexte : Dans cette affaire, était contestée la légalité d'un marché public de travaux de voirie, au motif que le contrat en cause avait été conclu en méconnaissance des règles de publicité et de mise en concurrence applicables à la procédure adaptée. Les requérants estimaient que **la commune s'était spontanément soumise à une procédure adaptée alors qu'elle n'y était pas tenue en raison de la consultation de trois devis.**

La CAA de Nantes avait distingué la simple consultation de trois devis de l'engagement délibéré dans une procédure adaptée (CAA Nantes, 7 février 2025, n°24NT00896) et rejeté l'appel des requérants qui se sont pourvus en cassation contre cet arrêt.

Le Conseil d'Etat s'est interrogé : **lorsqu'un acheteur sollicite trois devis pour un marché, sans publicité ni mise en concurrence, cela le soumet-il automatiquement à une procédure adaptée ?**

Rappel : Traditionnellement, les acheteurs sollicitent **trois devis** auprès de prestataires potentiels pour répondre à leurs besoins. Cela permet notamment d'**optimiser l'utilisation des deniers publics** en recherchant l'offre économiquement la plus avantageuse.

Cette tradition s'inscrit dans la logique de l'article R.2122-8 du code de la commande publique qui rappelle que l'acheteur peut passer un **marché sans publicité ni mise en concurrence préalable** pour répondre à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à certains seuils. Cependant, il doit veiller à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin.

Apport de la décision : Par une décision très attendue, le Conseil d'État tranche : **demandeur plusieurs devis ne transforme pas, à lui seul, un marché sans publicité ni concurrence en procédure adaptée ou formalisée.**

En revanche, le Conseil d'État met en garde les acheteurs concernant la rédaction de leur contrat de marché sans publicité ni mise en concurrence. En effet, **si l'acheteur fait expressément référence à une procédure adaptée ou formalisée dans le règlement de la consultation, alors il s'astreint volontairement aux règles qui en découlent.**

Cet arrêt est l'occasion pour le Conseil d'État de valider implicitement la pratique des trois devis comme une **bonne pratique de gestion des deniers publics**. Il convient toutefois de rappeler qu'il ne s'agit que d'un usage et non d'une obligation pour les acheteurs publics.

Ainsi, lors de la passation d'un marché public sans publicité ni mise en concurrence, l'acheteur peut demander trois devis, c'est même mieux. Toutefois, lorsqu'il rédige les pièces du marché, il ne doit jamais faire référence aux procédures adaptées ou formalisées, faute de quoi, on considère qu'il se sera soumis spontanément à ces procédures.

ENVIRONNEMENT - Dérogation espèces protégées : le juge statue à la « mesure » du projet et de ses porteurs

CE, 7 mai 2026, n° 496357 et 496534



Faits : Une commune a lancé une consultation afin de sélectionner un porteur de projet photovoltaïque. Par arrêté, le préfet des Alpes-de-Haute-Provence a accordé à la société une **dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées**. L'association Les amis de la montagne de Lure ont demandé l'annulation de cet arrêté.

À la suite de recours contentieux, le Conseil d'État a précisé l'appréciation des conditions de la dérogation espèces protégées pour les petits et moyens projets.

Rappel : L'article L.411-1 du Code de l'environnement prévoit que la destruction ou la perturbation de certaines espèces animales protégées, ainsi que la destruction ou la dégradation de leurs habitats, sont interdites.

Toutefois, l'article L.411-2 du Code de l'environnement, prévoit que l'autorité administrative peut déroger à ces interdictions dès lors que trois conditions sont remplies :

1° Le projet doit poursuivre une **raison impérative d'intérêt public majeur** (RIIPM).

2° Il ne doit pas exister de **solutions alternatives satisfaisantes**

3° La dérogation ne doit pas nuire au maintien dans un état de conservation favorable des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle

Apport de la décision : Le Conseil d'État précise que pour valider l'absence de **solutions alternatives satisfaisantes**, les solutions qui doivent être prises en compte sont celles qui permettent d'atteindre les **mêmes objectifs que le projet arrêté**.

Le Conseil d'État précise également que la **RIIPM s'apprécie à la mesure du projet**. L'intérêt public s'évalue en tenant compte du type de projet, de ses caractéristiques techniques et du contexte local.

Afin de sécuriser leur projet, les personnes publiques doivent formaliser clairement leurs besoins et leurs objectifs dès le lancement du projet. Elles doivent renseigner le contexte local, les caractéristiques du projet qui permettraient de justifier son intérêt, sans attendre une quelconque contestation de ce dernier.

Simplification de la commande publique : un lifting, pas une révolution

Proposition de loi n°2491 adoptée en 1ère lecture AN, 9 avril 2026



L'Assemblée nationale a adopté en première lecture une **proposition de loi visant à alléger la gestion des marchés et accords-cadres**, tant pour les acheteurs publics que pour les entreprises qui y répondent.

L'article premier de la proposition de loi prévoit la **possibilité d'inscrire une clause de non-exclusivité dans les accords-cadres lors de sa rédaction**. Cette évolution permettra aux acheteurs de **faire appel à d'autres opérateurs en parallèle du titulaire** dans les conditions définies par cette clause, et ainsi de se défaire d'une dépendance importante vis-à-vis d'un seul titulaire. Les collectivités devront néanmoins faire attention lors de la rédaction de cette clause à bien **respecter les principes fondamentaux de la commande publique** (égalité de traitement, transparence).

L'article premier prévoit également la **possibilité pour l'acheteur de recourir à des opérateurs économiques tiers lorsque le titulaire de l'accord cadre est défaillant**, permettant ainsi de sauvegarder la continuité du service public.

L'article 2 prévoit de **porter le taux d'avance obligatoire aux PME à 30%**, afin d'améliorer leur trésorerie, de favoriser leur accès à la commande publique et de limiter les risques financiers pesant sur les titulaires.

Enfin, l'article 3 prévoit la **création d'un label « achat public local et responsable »** qui sera délivré aux acheteurs publics selon des considérations sociales, environnementales et territoriales afin de renforcer la transparence des pratiques d'achat et de mieux informer les acheteurs, notamment sur le recours aux centrales d'achat.

La proposition de loi est susceptible d'évoluer au fur et à mesure des discussions parlementaires. Cependant, la future simplification semble d'ores et déjà décevante, entérinant seulement des ajustements ponctuels plutôt qu'une refonte de la commande publique plébiscitée par les acheteurs publics.

Le projet de loi pour la « Relance logement » : le texte se fait désirer



Après le plan « Relance logement » annoncé en début d'année, le Premier ministre a annoncé les grands axes d'un **futur projet de loi « Relance logement »** avec pour objectif d'**atteindre 2 millions de logements d'ici 2030**. Le projet de loi sera soumis dès le mois de juin au Sénat avec l'objectif d'être voté dès la fin de l'année.

Le Premier ministre a d'abord confirmé le **lancement d'une troisième génération de renouvellement urbain** qui devra se déployer de **2030 à 2040**. Le ministre de la Ville et du Logement souligne que le nouveau programme ne s'adressera pas seulement aux **grands ensembles** mais aussi aux plus **petits quartiers et aux centres villes dévitalisés**.

Une **nouvelle procédure simplifiée** devra également voir le jour dans le projet de loi, permettant aux maires d'utiliser la **méthode « Notre-Dame » ou « Jeux Olympiques »** pour **accélérer les constructions**. Des « **opérations d'intérêt local** » portées par les maires bénéficieront d'une **procédure accélérée sans révision du PLU**, par validation du préfet.

Le projet de loi devrait également prévoir un « **nouvel acte de décentralisation** » qui **augmentera la capacité d'attribution de logements sociaux des élus locaux et la possibilité d'adapter les critères d'attribution à leur territoire**.

Le texte devra encore franchir le conseil des ministres et le débat parlementaire.



Pour toutes questions:
contact@paris-sud-amenagement.fr

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34

