

DROIT DE L'URBANISME

**1. Permis de construire – Nombre minimal de places de stationnement par logement imposé par le PLU (jurisprudence Sekler) :** Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan local d'urbanisme (PLU) régulièrement approuvé, un permis de construire ne peut être légalement délivré pour la modification de cette construction, sous réserve de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, que si les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions. Pour l'application de cette règle, des travaux entrepris sur un immeuble existant qui n'impliquent pas la création de nouveaux logements mais seulement l'extension de logements existants doivent être regardés comme étrangers aux dispositions d'un PLU imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement – [CE, 4 avril 2018, n° 407445, Tab. Leb.](#)

**2. Programmes immobiliers – Taille minimale des logements – Limites posées aux auteurs des PLU :** Si, en application de l'article [L. 151-14 du code de l'urbanisme](#), éclairé par les travaux préparatoires de la loi dont il est issu, le règlement du PLU peut imposer, dans les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser qu'il définit, que les programmes immobiliers comportent, afin d'assurer une meilleure prise en compte des besoins des familles, une proportion de logements d'une taille minimale, définie en fonction du nombre de pièces dont ils se composent, proportion qui peut être exprimée sous la forme d'un pourcentage de la surface totale des logements, il ne saurait, en revanche imposer sur ce fondement aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter pour plusieurs types – [CE, 30 mars 2018, n° 411122, Tab. Leb. Cf. notre bulletin](#)

**3. Procédure de révision du P.L.U. – Régularisation de la délibération d'approbation – Art. L. 600-9 du code de l'urbanisme :** Il résulte des dispositions de [l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme](#) que le juge, saisi d'une requête dirigée contre l'acte approuvant un plan local d'urbanisme, s'il estime, après avoir écarté les autres moyens, que certains moyens sont fondés mais sont susceptibles de régularisation, peut, après avoir recueilli les observations des parties, surseoir à statuer pour que l'administration, le cas échéant, procède à la régularisation dans le délai qui lui est imparti. Il appartiendra à l'autorité compétente de régulariser le vice de forme ou de procédure affectant la décision attaquée en faisant application des dispositions en vigueur à la date à laquelle cette décision a été prise. Si l'administration, dans ce cadre, adopte une nouvelle décision procédant à cette régularisation, le recours formé par un tiers contre cette nouvelle décision, qui n'est pas une décision pleinement autonome mais vise à s'agréger à la décision initiale pour en opérer rétroactivement la régularisation, ne peut être utilement fondé que sur, soit les vices propres de la nouvelle décision, soit les moyens se rapportant à son seul objet, qui est normalement la régularisation des vices de la délibération initiale tels qu'ils ont été identifiés par le jugement avant-dire droit. En revanche, les moyens portant sur des aspects du plan initialement

approuvé qui sont extérieurs à cette régularisation et qui n'ont pas été modifiés sont inopérants – [TA Lyon, 27 mars 2018, n° 1509537 \(vu sur Fil DP\)](#)

**4. Procédure administrative – Cristallisation des moyens – Absence de débat contradictoire – Art. R. 600-4 du code de l'urbanisme (abrogé) :** Au regard de leur finalité, les dispositions de l'[article R. 600-4 du code de l'urbanisme](#) (abrogé) relatives à la cristallisation des moyens doivent être regardées comme faisant obstacle à ce que de nouveaux moyens soient invoqués, y compris en appel, après une ordonnance prise sur leur fondement par le président de la formation de jugement du tribunal administratif. Par ailleurs, ces dispositions instaurant un pouvoir discrétionnaire du juge dans la conduite de l'instruction, l'ordonnance par laquelle il fixe une telle date ne peut faire l'objet d'aucun débat sur son opportunité. Par suite, la circonstance que la demande d'application de ces dispositions, présentée par la commune, n'aurait pas été communiquée aux autres parties ne peut être utilement invoquée – [CAA Bordeaux, 29 mars 2018, n° 16BX01506](#)

**5. Expérimentation territoriale – Droit de déroger – Circulaire du Premier Ministre du 9 avril 2018 :** Une circulaire du Premier ministre apporte certaines précisions quant à la mise en œuvre du [décret n° 2017-1845 du 29 décembre 2017](#) accordant au préfet un droit de dérogation à certaines normes réglementaires à titre expérimental, dont notamment en matière d'aménagement du territoire et politique de la ville, d'environnement, de construction, logement et urbanisme ([Cf. Veille du 08/02/2018 §7](#)). La circulaire indique l'objectif de l'expérimentation consistant à faciliter la réalisation de projets ou de démarches et de répondre aux besoins des territoires, dont notamment les îles de Saint-Barthélemy et de Saint Martin désormais entrées en phase de reconstruction. En sus, celle-ci indique que la décision de dérogation du préfet devra être motivée par les circonstances particulières du cas d'espèce et devra impérativement revêtir « *la forme d'une décision individuelle* », excluant du champ de l'expérimentation toute décision réglementaire. La faculté de déroger à une norme réglementaire relève du pouvoir discrétionnaire des préfets, lesquels pourront solliciter l'appui juridique de la direction de la modernisation et de l'action territoriale (DMAT) du ministère de l'intérieur – [Circulaire du 9 avril 2018](#)

## DROIT PUBLIC DE L'ENERGIE

**6. Référé suspension – Autorisation unique expérimentale d'exploiter une unité de méthanisation et un plan d'épandage – Divisibilité de l'autorisation (oui) :** 1/ La partie de l'autorisation unique portant l'exploitation de l'installation est divisible des autres autorisations qu'elle comporte (notamment permis de construire). La construction des bâtiments autorisés étant achevée, le pourvoi à l'encontre de l'ordonnance du juge des référés (première instance) rejetant la demande de suspension de l'arrêté d'autorisation unique en tant qu'il vaut permis de construire est donc devenu sans objet. De la même manière, le moyen tiré du début des travaux ne peut être invoqué qu'à l'occasion de la contestation de l'autorisation en tant qu'elle vaut permis de construire. 2/ Il n'appartient pas au juge des référés de mettre en œuvre d'office le référé dit étude d'impact ([art. L. 122-2 du code de l'environnement](#)) lorsque la partie requérante invoque l'insuffisance de l'étude d'impact sans toutefois invoquer le bénéfice des dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'environnement – [CE, 11 avril 2018, n° 412773, Tab. Leb.](#)

**7. Autorisation au titre des servitudes aéronautiques – Irrecevabilité en première instance – Remboursement des frais au titre de l'article L. 761-1 du CJA (non) :** Aucune disposition législative ou réglementaire ni aucun principe ne fait obstacle à ce que le pétitionnaire d'une autorisation d'exploiter un parc éolien présente lui-même une demande à l'autorité compétente en vue d'obtenir l'autorisation spéciale au titre des servitudes aéronautiques ([art. R. 244-1 du code de l'aviation civile](#)), alors même qu'il pourrait s'en dispenser en obtenant un permis

de construire tenant lieu de cette autorisation ([art. L. 425-1 du code de l'urbanisme](#)), sous réserve que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ait préalablement obtenu un accord des ministres chargés de l'aviation civile et de la défense pour délivrer l'autorisation spéciale susvisée. La société pétitionnaire a donc pu valablement saisir les services du ministre de la défense en vue d'obtenir une telle autorisation. Toutefois, en l'absence de réponse dans les deux mois à compter de la date de réception de la demande, la société, titulaire d'un accord tacite, n'était pas recevable à saisir le tribunal administratif d'une demande en annulation d'un refus d'autorisation. Partant, c'est à tort que le tribunal administratif a mis des frais à la charge de l'Etat, lequel ne pouvait être regardé comme la partie perdante – [CAA Bordeaux, 3 avril 2018, n° 16BX02547](#)

## DROIT PUBLIC DES AFFAIRES

**8. Fiche technique – Direction des affaires juridiques :** La direction des affaires juridiques du ministère de l'économie publie de [nouvelles fiches techniques](#), sous forme de tableaux, synthétisant les règles applicables aux différents acheteurs relatives aux avis de publicité, aux avis d'attribution, aux procédures applicables et délais devant être respectés.

**9. Capacité d'un candidat à soumissionner – Consultations juridiques et rédaction d'actes – Possibilité de former un groupement conjoint (oui) :** Dans une décision du 4 avril 2018, le Conseil d'Etat rappelle qu'il appartient au pouvoir adjudicateur qui lance une procédure de passation d'un marché public portant sur des activités règlementées, à l'instar de celles consistant en la rédaction de consultations juridiques et la rédaction d'actes, de vérifier que le soumissionnaire remplit effectivement les conditions requises pour les exercer. Cependant, dès lors que les prestations du marché ne portent pas exclusivement sur ces missions, un opérateur économique ne remplissant pas ces conditions peut s'adjoindre les compétences d'un autre opérateur, en tant que cotraitant, pour l'exécution du marché – [CE, 4 avril 2018, n° 415946, Tab. Leb.](#)

**10. Avis d'appel public à concurrence – Délégation de service public passée par l'Etat – Recevabilité du recours (non) :** Par une décision du 4 avril 2018, le Conseil d'Etat estime que l'avis d'appel public à concurrence publié par l'Etat pour la passation d'une délégation de service public ne constitue qu'une mesure préparatoire qui ne peut pas faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. En effet, cet acte ne constitue pas une décision de principe sur le recours à un tel contrat, contrairement aux délibérations prises en ce sens par les collectivités territoriales ([art. L. 1411-4 du CGCT](#)) mais une simple manifestation d'intention. Cet acte ne peut donc qu'être contesté dans le cadre d'un recours en contestation de la validité du contrat ([CE, Ass., 4 avril 2014, Dpt de Tarn-et-Garonne, n° 358994, Rec. Leb.](#)) – CE, 4 avril 2018, n° 414263, *Tab. Rec.* (non encore publié)

## DROIT PUBLIC GENERAL

**11. Journal officiel – Contentieux administratif – « Téléservice » :** Publication au journal officiel du 8 avril 2018 du [décret n° 2018-251 du 6 avril 2018 relatif à l'utilisation d'un téléservice devant le Conseil d'Etat, les cours administratives d'appel et les tribunaux administratifs et portant autres dispositions](#) par lequel les justiciables non soumis à l'obligation de recourir à Télérecours se verront ouvrir la faculté d'utiliser ce téléservice pour communiquer par voie électronique avec les juridictions administratives.



**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



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



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



**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 5.56.79.96.00