

LA REGULARISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN COURS D'INSTANCE ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Le 03/11/2022

L'article L600-5-1 du Code de l'urbanisme énonce, depuis la loi du 23 novembre 2018 :

« Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ».

Ainsi, lorsqu'un permis de construire fait l'objet d'un recours contentieux, si un ou même plusieurs moyens soulevés par le voisin mécontent sont considérés par la juridiction administrative comme de nature à entraîner l'illégalité du permis, celle-ci peut, au terme d'un premier jugement, retenir les moyens qui doivent être accueillis, mais surseoir à statuer sur les conclusions de la requête jusqu'à l'expiration d'un délai qu'elle fixe, au cours duquel le pétitionnaire (titulaire du permis de construire) et l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire modificatif, auront la possibilité de notifier au tribunal, un permis de construire modificatif venant régulariser les moyens qui ont été retenus comme fondés.

Au terme d'un arrêt du 16 février 2022, n°420554, le Conseil d'Etat a précisé que *« si, à l'issue du délai qu'il a fixé dans sa décision avant dire droit pour que lui soient adressées la ou les mesures de régularisation du permis de construire attaqué, le juge peut à tout moment statuer sur la demande d'annulation de ce permis (...) il ne saurait se fonder sur la circonstance que ces mesures lui ont été adressées alors que le délai qu'il avait fixé était échu pour ne pas en tenir compte dans son appréciation de la légalité du permis attaqué ».*

Ainsi, la jurisprudence évolue en tout sens pour favoriser la régularisation des permis de construire en cours de procédure contentieuse.

Au terme d'un arrêt du 2 octobre 2020, n°438318, le Conseil d'Etat a élargi la possibilité de régularisation d'un permis de construire en cours d'instance, en modifiant la définition du permis de construire modificatif lorsqu'il intervient dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'article L600-5-1 du Code de l'urbanisme.

Depuis cet arrêt un permis modificatif délivré dans le cadre de cette procédure peut venir régulariser un permis de construire initial même si celui-ci remet en cause l'économie générale du projet, ce qui était jusqu'alors considéré comme nécessitant la délivrance d'un nouveau permis de construire initial, tant que la régularisation n'implique pas un bouleversement qui changerait la nature même du projet.

Le curseur a été déplacé et désormais, la limite à ne pas franchir pour un permis de construire modificatif est celle du changement de la nature du projet et non plus celle de l'atteinte à l'économie générale du projet, ce qui laisse une marge de manœuvre bien plus étendue au pétitionnaire et à

l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire modificatif pour régulariser le permis initial.

Dans ces conditions, les hypothèses d'annulation des permis de construire vont être réduites.

Il convient cependant de surveiller l'évolution de la jurisprudence sur l'appréciation qui sera faite par les juridictions administratives de la notion de changement de nature du projet, mais il semblerait qu'elle évolue de façon toujours plus favorable à la régularisation des permis de construire contestés.

Il doit être souligné qu'au terme d'un arrêt du 25 novembre 2020, n°19LY03706, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a posé le principe selon lequel un permis de construire modificatif ne peut faire l'objet d'un recours contentieux distinct de celui pendant devant la juridiction qui concerne le permis de construire initial.

Si le permis de construire initial a fait l'objet d'un recours contentieux, et qu'un permis modificatif a été délivré au pétitionnaire et communiqué au requérant dans le cadre de l'instance en cours, il n'est possible de contester le permis de construire modificatif intervenu en cours d'instance qu'au terme d'un mémoire complémentaire portant contestation de ce permis de construire modificatif.

Une requête distincte à l'encontre de ce modificatif serait rejetée comme irrecevable.

Dans son arrêt du 16 février 2022 précité, le Conseil d'Etat a retenu que les requérants parties à l'instance, sont recevables à contester la mesure de régularisation, sans condition de délai, tant que le juge n'a pas statué au fond, dans l'hypothèse où cette régularisation a été demandée par la juridiction au terme d'un jugement de sursis à statuer pour régularisation.

Il est tout à fait probable que cette inopposabilité du délai de recours contentieux à l'encontre des permis de construire modificatifs soit étendue aux hypothèses de régularisation par permis de construire modificatif en cours d'instance, alors même que cette régularisation est à l'initiative du pétitionnaire et non de la juridiction.

Enfin, il convient d'attirer l'attention sur le fait qu'au terme de ce même arrêt, le Conseil d'Etat a précisé qu'une fois le permis de régularisation intervenu, lorsqu'il a été sollicité par la juridiction administrative au terme d'un jugement de sursis à statuer, le requérant pouvait invoquer des vices propres à l'acte de régularisation et soutenir qu'il n'a pas pour effet de régulariser le vice que le juge a constaté dans sa décision avant dire droit, mais qu'elle ne peut en revanche soulever aucun autre moyen, qu'il s'agisse d'un moyen déjà écarté par la décision avant dire droit ou de moyens nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient fondés sur des éléments révélés par la procédure de régularisation.

De leur côté, le pétitionnaire et l'autorité ayant délivré le permis de construire initial devront veiller à interjeter appel du jugement avant dire droit dans le délai de deux mois de sa notification, sans pouvoir attendre le jugement sur le fond après régularisation, s'ils estiment que les moyens retenus comme de nature à entraîner l'illégalité du permis dans le jugement avant dire droit n'auraient pas dû l'être. La discussion sur le bien fondé de ces moyens ne sera en effet plus opérante ni dans le cadre des débats contradictoires sur le permis modificatif, ni en cas d'appel contre le jugement au fond, rendu après notification à la juridiction d'un permis modificatif de régularisation.

Marie VERILHAC