



JURIDIQUE

Evolution du PLU et permis de construire modificatif

Par Maître Catherine HENNEQUIN
Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

Par un arrêt en date du 4 mai 2023, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur le cas spécifique où les règles du PLU ont évolué après que le Juge administratif ait autorisé la régularisation d'un permis de construire illégal par un permis de construire modificatif.

Dans cet arrêt, le maire de la commune de Cépet avait autorisé la société Octogone, par un permis de construire délivré le 21 décembre 2018 puis un permis modificatif du 28 juillet 2020, à construire un bâtiment à usage de 29 logements collectifs et de commerces et à démolir les bâtiments existants.

L'association « Cœur de Cépet », opposée à ce projet, a demandé l'annulation de ces permis.

Par un premier jugement du 16 février 2021, le Tribunal administratif de Toulouse a sursis à statuer sur cette demande, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et invité la société Octogone à régulariser, dans un délai de cinq mois, le vice tiré de la méconnaissance par le permis litigieux des dispositions de l'article UA 10 (relatives à la hauteur des constructions) du règlement du plan local d'urbanisme.

Aucun permis de construire modificatif n'étant intervenu dans le délai imparti de cinq mois, le Tribunal administratif de Toulouse a annulé le permis de construire accordé à la société Octogone par un jugement en date du 8 avril 2022, estimant qu'aucune régularisation n'étant intervenue.

Or, en réalité, par une délibération de la commune en date du 28 juin 2021, les dispositions du PLU relatives à la hauteur de constructions avaient été modifiées de telle sorte que le projet respectait désormais les règles de hauteur.

Estimant ne pas avoir besoin de permis de construire modificatif, la société Octogone a exercé un pouvoir en cassation devant le Conseil d'Etat, lequel a été interrogé quant à la nécessité de solliciter un permis de construire modificatif alors même que la règle de droit a évolué et permet la réalisation du projet.

Avant de se pencher sur la réponse du Conseil d'Etat sur cette question, il convient de rappeler que le mécanisme instauré à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme est très souvent mis en œuvre par les juridictions administratives afin de permettre une régularisation du projet en cours d'instance par la délivrance d'un permis de construire modificatif.

Selon un avis du Conseil d'Etat en date du 2 octobre 2020, un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé « même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même ». (CE, avis, sect., 2 oct. 2020, n° 438318, Barrieu)

Le Conseil d'Etat est donc venu préciser sa jurisprudence en indiquant que :

*« Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance de l'autorisation, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'une autorisation modificative dès lors que celle-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédée de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. **Elle peut, de même, être régularisée par une autorisation modificative si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par l'autorisation initiale a été entretemps modifiée ou si cette règle ne peut plus être regardée comme méconnue par l'effet d'un changement dans les circonstances de fait de l'espèce.** Il en va de même dans le cas où le bénéficiaire de l'autorisation initiale notifie en temps utile au juge une décision individuelle de l'autorité administrative compétente valant mesure de régularisation à la suite d'un jugement décidant, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, de surseoir à statuer sur une demande tendant à l'annulation de l'autorisation initiale. **En revanche, la seule circonstance que le vice dont est affectée l'autorisation initiale et qui a justifié le sursis à statuer résulte de la méconnaissance d'une règle d'urbanisme qui n'est plus applicable à la date à laquelle le juge statue à nouveau sur la demande d'annulation, après l'expiration du délai imparti aux intéressés pour notifier la mesure de régularisation, est insusceptible, par elle-même, d'entraîner une telle régularisation et de justifier le rejet de la demande** ».*



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Autrement-dit, quand bien même la règle de droit aurait été modifiée et permettrait le projet, un permis de construire modificatif délivré par l'administration demeure nécessaire.

La seule invocation d'une modification du document d'urbanisme à laquelle le projet est conforme ne permet pas de régulariser le permis de construire initial, sans une autorisation modificative.

Le service instructeur doit donc instruire la demande de régularisation et se prononcer sur la conformité du projet à la nouvelle règle de droit ... une solution conforme à la logique instaurée par le recours pour excès de pouvoir qui ne permet pas au Juge de prendre de décision administrative à la place de l'administration.

[Conseil d'Etat, 4 mai 2023– requête n° 4547702](#)