

# Régularisation en cours d'instance des vices affectant un permis de construire et pouvoir du juge

Lire les conclusions de :

Julie Holzem  
Conclusions du rapporteur public

## DÉCISION DE JUSTICE

TA Grenoble – N° 1902595 – 08 décembre 2020 – C+ [↗](#)

## INDEX

### Mots-clés

Règles de procédure contentieuse spéciales, Permis de construire, Régularisation en cours d'instance

### Rubriques

Urbanisme et environnement

## TEXTES

[f](#) [X](#) [in](#) [✉](#) | [PDF](#) [PDF, 114k]

Résumé Conclusions du rapporteur public

## Résumé

<sup>1</sup> Lorsqu’il constate que le projet non modifié est conforme la réglementation applicable à la date de sa décision, le juge peut directement rejeter la requête, sans surseoir à statuer aux seules fins d’obtenir de l’autorité compétente un arrêté prenant acte de la régularisation intervenue.

<sup>2</sup> L’arrêt du Conseil d’Etat [CE 3 juin 2020 n° 420736 SCI Alexandra](#) énonce que, s’agissant des vices entachant le bien-fondé du permis de construire, le juge doit se prononcer sur leur caractère régularisable au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue et constater, le cas échéant, qu’au regard de ces dispositions le permis ne présente plus les vices dont il était entaché à la date de son édicition.

<sup>3</sup> Le tribunal administratif en tire la conséquence que lorsqu’il constate que le projet non modifié est conforme à la réglementation applicable à la date de sa décision, le juge peut directement rejeter la requête, sans surseoir à statuer aux seules fins d’obtenir de l’autorité compétente un arrêté prenant acte de la régularisation intervenue.

# Conclusions du rapporteur public

**Julie Holzem**

Rapporteur public au tribunal administratif de Grenoble

DOI : [10.35562/alyoda.6655](https://doi.org/10.35562/alyoda.6655)

<sup>1</sup> A la suite de l’annulation par votre tribunal d’un précédent permis de construire, la SAS Evidents a sollicité le 26 juin 2018 auprès des services de la commune des Belleville, la délivrance d’un permis de construire pour la démolition d’un bâtiment et la construction d’un hôtel. Par arrêté du 2 novembre 2018, le maire a accordé le permis de construire contesté devant vous par deux requêtes pour lesquelles nous prononcerons des conclusions communes.

<sup>2</sup> *[Les développements relatifs aux moyens écartés ne présentent pas d’intérêt pour le lecteur ; les conclusions publiées en sont donc expurgées]*

<sup>3</sup> Venons-en aux moyens plus délicats du dossier :

<sup>4</sup> \* Est d’abord soutenue une méconnaissance de l’article US 6 du plan local d’urbanisme, précision faite que l’empiètement allégué sur le domaine public n’est pas établi.

<sup>5</sup> L’article US 6 du plan local d’urbanisme prévoit effectivement, s’agissant de l’implantation par rapport aux voies communales et voies privées, que toute construction pourra s'implanter avec un retrait minimum par rapport à l'axe effectif de la voie qui sera de 6 mètres pour une voie communale ou une voie privée s'il n'existe pas un alignement défini par des constructions voisines qui pourra être maintenu.

<sup>6</sup> Or l’acception par la jurisprudence de la nature d’une voie est extrêmement large en l’absence dans le plan local d’urbanisme de toute définition. Ainsi, est qualifiée de voie un cheminement permettant la desserte de plusieurs propriétés et qui dispose d'aménagements pour permettre la circulation des personnes et des véhicules : en ce sens [CE 29 décembre 1993 n° 140385](#).

<sup>7</sup> Or les cheminements en cause sont revêtus en stabilisé, ce qui démontre un aménagement évident afin de permettre la circulation, présentent une largeur de 3 à 4 mètres et servent, compte tenu des vues satellites, à la desserte de propriétés. Une partie de ces voies est située sur le tènement objet du permis de construire en litige. Or, ni le fait qu’elles soient qualifiées pour l’une de « chemin d’exploitation », pour l’autre de « sentier » sur la carte IGN, ni la circonstance que les véhicules à moteur n’y sont pas autorisés n’ont d’incidence sur cette qualification.

8 Il est clair que les dispositions du plan local d'urbanisme ne sauraient interdire à un propriétaire de disposer de son bien lorsque, comme en l'espèce, il se propose d'utiliser pour la réalisation de son projet une partie d'une voie privée située sur sa propriété. Mais il n'en demeure pas moins que les deux voies que nous évoquions subsisteront après la réalisation du projet qui n'empiète que sur une partie de leur largeur, sans les supprimer. Le projet se trouve donc implanté en limite de ces voies en méconnaissance de la règle de recul prévue par l'article US 6.

9 \* Le second moyen qui retiendra votre attention est la méconnaissance de l'article US 12 du plan local d'urbanisme.

10 Cet article précise que le calcul pour le nombre de places de stationnement s'applique à chaque tranche entamée et impose, pour les constructions d'habitation en résidence principale, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher –précisant que l'appellation habitation principale comprend, entre autres, les logements destinés aux saisonniers et au personnel ; - Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres et, enfin, pour les restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

11 Précisons tout d'abord que si les requérants soutiennent que certaines de ces places, disposées en enfilade ou inaccessibles, ne doivent pas être comptabilisées, il y a lieu de prendre en compte la spécificité du projet en cause qui comprend un ascenseur à voitures et la présence d'un voiturier pour garer celles-ci, de sorte que ces places ne peuvent manifestement pas être considérées comme inutilisables.

12 Par ailleurs, si les requérants soutiennent que deux places accessibles aux personnes à mobilité réduite auraient dû prévues, ils n'assortissent ce moyen d'aucune précision de droit permettant de venir à son soutien. Enfin contrairement à ce qui est soutenu, la place n° 023 située devant un accès à la chaufferie au niveau R-2 est parfaitement utilisable, d'autant qu'il existe un autre accès à cet équipement par l'escalier descendant du niveau R-1.

13 Enfin, le plan PC 8.3 permet d'établir que la pente d'accès à l'ascenseur à véhicules est inférieure à celle de 12% imposée par le règlement.

14 En revanche, la comptabilisation du nombre de places de stationnement nécessaire au projet est beaucoup plus critiquable. Si effectivement, contrairement à ce qui est soutenu, les locaux que sont la salle de conférences et le Ski shop ne nécessitaient pas la création de places spécifiques puisqu'ils présentent incontestablement le caractère de locaux accessoires aux services propres à l'hôtel, en revanche, le salon-bar qui est situé au rez-de-chaussée et qui

communiqué avec le restaurant ne peut être regardé comme étant réservé aux clients de l'hôtel et, dès lors, sa surface doit être ajoutée à celle du restaurant, nécessitant ainsi 27 places.

15 Par ailleurs, le bâtiment comporte trois chambres destinées au personnel pour une surface de 146, 58 m<sup>2</sup> pour lesquelles s'applique la règle relative à l'habitation principale et qui nécessitent donc 3 places. En outre sont prévus quatre duplex de 5 ou 6 lits constitués chacun de deux chambres communiquant par un escalier intérieur. Il est assez évident que ces duplex doivent être comptabilisés comme huit chambres et non comme quatre, selon le décompte fait par le dossier.

16 Au final ce sont bien 46 places de stationnement qui auraient dû être prévues par le projet. Le nombre de 28 places de stationnement ne respecte donc pas les dispositions de l'article US 12.

17 Mais quelles sont les conséquences de ces deux irrégularités que nous vous proposons de constater ?

18 Le Conseil d'Etat a précisé que s'agissant des vices de fond le juge est tenu de vérifier si ces vices ont été régularisés le jour où il statue par un document d'urbanisme adopté postérieurement (en ce sens CE 7 mars 2018, *SCI Alexandra* n° 404079).

19 Or un nouveau plan local d'urbanisme a été adopté le 23 janvier 2020. Il classe la parcelle en zone Usm. D'une part, les dispositions de l'article US 6 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies n'a pas été reprise, les dispositions nouvellement applicables ne prévoyant qu'une obligation de recul par rapport aux voies circulables enrobées.

20 D'autre part, l'article 2.4 relatif aux places de stationnement n'édicte plus de règle de nombre de places de stationnement pour le logement du personnel de l'hôtel et précise que pour les hôtels Et les hôtels restaurant est exigée une place de stationnement pour 3 chambres soit en tout 17 places de stationnement : ce nombre de places de stationnement est respecté par le permis de construire.

21 Nous pensons qu'à ce stade, la simple régularisation par l'effet de l'adoption du nouveau plan local d'urbanisme sans qu'aucune modification du projet ne soit rendue nécessaire peut vous inciter à écarter les moyens initialement soulevés.

22 En effet, rappelons que si la jurisprudence *SCI Alexandra* a été rendue en référence à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, les données de cette affaire étaient particulières puisqu'une partie des vices était considérée comme régularisée par l'effet du nouveau plan local d'urbanisme de la commune mais une série d'autres vices a nécessité que le Conseil d'Etat s'interroge sur la possibilité de leur régularisation par un permis de construire modificatif, de sorte que

les faits de l'espèce ne se présentaient pas de la même manière que dans les dossiers dont vous êtes saisis. Cet élément a d'ailleurs été soulevé par le commentateur de la revue BJDU publiée en mai 2020 sous les conclusions de la rapporteure public dans l'affaire SCI Alexandra.

<sup>23</sup> Nous avons conscience que notre position pourrait être lue comme contraire à la jurisprudence Bloch. Mais là encore les données de l'affaire étaient différentes puisque la régularisation par un permis de construire modificatif au regard de nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme était intervenue en cours d'instance.

<sup>24</sup> Nous avons également conscience qu'adopter cette position marquera, à n'en point douter, si elle venait à être confirmée, un tournant dans votre office et il apparaît assez clairement que le juge du permis de construire deviendrait juge de plein contentieux.

<sup>25</sup> Mais il semble que cette logique soit conforme à la tendance de l'évolution jurisprudentielle impulsée par les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme auquel le Conseil d'Etat vient donner régulièrement une application assurant leur effectivité.

<sup>26</sup> Ainsi si vous nous suivez, vous pourrez constater la régularisation au jour de votre jugement des vices initiaux du permis de construire et rejeter, en conséquence, les requêtes qui vous sont soumises.

<sup>27</sup> Tel est le sens de nos conclusions.