La régularisation d’un permis de construire modificatif au titre de l’article L. 600-5-1 du code de l’urbanisme doit intervenir avant la clôture de l’instruction

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 21LY04226 – commune de Megève – 06 juillet 2023 – C+

INDEX

Mots-clés

Permis de construire modificatif, Sursis à statuer, L. 600-5-1 du code de l’urbanisme, L. 600-5-2 du code de l’urbanisme, R. 345-1 du code de justice administrative, R. 613-2 du code de justice administrative

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTE [PDF, 1,5M]

Résumé

1 Le juge n’a pas l’obligation de renvoyer l’affaire lorsque la régularisation intervient par la notification, après l’audience, d’une autorisation de construire modificative, que la partie était toutefois en mesure de produire avant la clôture de l'instruction

2 D’une part, en premier lieu, il résulte de l’article L. 600-5-1 du code de l’urbanisme que, à l’issue du délai qu’il a fixé dans sa décision avant dire droit pour que lui soit 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 et, le cas échéant, y faire droit si aucune mesure de régularisation ne lui a été notifiée. Il ne saurait se fonder sur la circonstance que ces mesures lui ont été adressées alors que le délai qu’il avait fixé dans sa décision avant dire droit était échu pour ne pas en tenir compte dans son appréciation de la légalité du permis attaqué [1].

3 Il résulte en second lieu de l’article L. 600-5-2 du code de l’urbanisme que lorsque ce permis modificatif intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire initialement obtenu et que ce permis modificatif a été communiqué aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance, tant que le juge n’a pas statué au fond, sans condition de forme ni de délai [2], et alors même qu’ils ont formé appel contre le jugement avant-dire-droit [3]. Lorsque le juge d’appel est saisi d’un appel contre le jugement du tribunal administratif et qu’un permis modificatif a été délivré aux fins de régulariser les vices du permis relevés par ce jugement, il résulte de ce même article L. 600-5-2 que le bénéficiaire du permis ou l’auteur de cette mesure de régularisation la lui communique sans délai, les parties de première instance comme les tiers, en application de l'article R. 345-1 du code de justice administrative (CJA), ne pouvant contester cette mesure que devant lui tant que l'instance d'appel est en cours. Par suite, si un recours pour excès de pouvoir a été formé contre cette mesure de régularisation devant le tribunal administratif, ce dernier la transmet, en application des articles R. 351-3 et, le cas échéant, R. 345-2 du CJA, à la cour administrative d'appel saisie de l'appel contre le permis initial [4].

4 D’autre part, le président de la formation de jugement peut, par une ordonnance, fixer la date à partir de laquelle l’instruction sera close. A, à défaut, en application de l’article R. 613-2 du code de justice administrative (CJA), la clôture de l’instruction est prévue, de plein droit, trois jours francs avant la date d’audience, cette clôture pouvant être reportée au plus tard à la date de l’audience [5]. La

production d’un permis modificatif après la clôture de l'instruction rend le moyen tiré du vice de procédure inopérant contre le permis initial [6] et constitue, si la partie qui le produit n'était pas en mesure d'en faire état avant la clôture de l'instruction [7] et s’il ne s’agit pas d’un nouveau permis [8], une circonstance nouvelle susceptible d'exercer une influence sur le jugement de l'affaire dont le juge administratif doit tenir compte en rouvrant en conséquence l’instruction [9].

5 Il résulte de la combinaison des dispositions précitées, alors même que le juge administratif a prononcé un sursis à statuer sur le fondement de l’article L. 600-5-1 du code de l’urbanisme, que lorsqu’un permis de construire modificatif n’est communiqué au tribunal administratif qu’après l’audience, il ne constitue une circonstance nouvelle dont le juge administratif doit tenir compte en rouvrant l’instruction que si la partie qui le produit n’était pas en mesure d’en faire état avant la clôture de l’instruction. En l’espèce, les parties n’ont ni soutenu ni justifié ne pouvoir faire état de cette mesure de régularisation du 4 octobre 2021, délivré plus d’un mois avant l’audience qui s’est tenue le 15 novembre 2021. Le tribunal, en ne le prenant pas en compte et en ne reportant pas l’affaire à une audience ultérieure n’a, dans ces conditions, pas commis d’irrégularité.

6 La cour administrative d’appel se prononce ensuite sur la légalité du permis initial, tel que modifié par cette mesure de régularisation qui a été communiquée aux parties.

54-04-01-05, Procédure, Instruction, Pouvoirs généraux d'instruction du juge, Clôture de l'instruction
68-06-04 , Urbanisme et aménagement du territoire, Règles de procédure contentieuse spéciales , Pouvoirs du juge

NOTES

[1] CE 16 février 2022, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et société MSE La Tombellle, n° 420554, A. Retour au texte

[2] CE 1er février 2023, n° 459243, B Retour au texte

[3] CE 5 février 2021, n° 430990, B Retour au texte

[4] CE, Section, 15 février 2019, commune de Cogolin, n° 401384, A Retour au texte

[5] CE 6 avril 2018, association Nartecs, n° 402714, B Retour au texte

[6] CE, 2 février 2004, SCI La Fontaine de Villiers, n° 238315, B Retour au texte

[7] CE, Section, 5 décembre 2014, n° 340943, A Retour au texte

[8] CE 28 avril 2017, commune de Bayonne et société ICB Investimmo Côte Basque, n° 395867,396238, B Retour au texte

[9] CE 30 mars 2015, société Eole-Res et ministre de l’égalité des territoires et du logement, n° 369431, 369637, B Retour au texte