

ARTICLE

QUELLES RÈGLES SONT APPLICABLES EN CAS DE RÉGULARISATION D'AUTORISATIONS ET DE DOCUMENTS D'URBANISME ?

Immobilier et Construction Droit de l'environnement Droit public et commande publique Droit européen |
17/09/20 | Vincent Brenot Hélène Billery

Par deux arrêts récents, le Conseil d'Etat a apporté d'utiles précisions sur la temporalité des règles applicables en cas de régularisation d'autorisations et de documents d'urbanisme.

1. Régularisation des autorisations d'urbanisme (permis de construire...)

Dans un premier arrêt du 3 juin 2020 (CE, 3 juin 2020, *SCI Alexandra*, n° 420736), le Conseil d'Etat s'est prononcé sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme qui encadre la régularisation des **autorisations d'urbanisme**. Cet article dispose :

« Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, 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 par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations ».

Le Conseil d'Etat a opéré une distinction selon la nature de l'illégalité qui entache l'autorisation d'urbanisme en jugeant :

- qu'un **vice de procédure**, dont l'existence et la consistance sont appréciées au regard des règles applicables à la **date de la décision** litigieuse, doit en principe être réparé selon les modalités prévues à cette même date ;
- que s'agissant des vices entachant le **bien-fondé** de l'autorisation d'urbanisme (en l'occurrence il s'agissant d'un permis de construire), le caractère régularisable du vice est apprécié au regard des **dispositions en vigueur à la date à laquelle le juge statue**, ce qui peut conduire le juge à constater, le cas échéant, qu'au regard de ces dispositions, le permis n'est plus affecté des vices dont il était entaché à la date de son édiction (par exemple en raison de la modification de la règle d'urbanisme qui serait intervenue entre temps).

Ainsi, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est attaquée, une régularisation en cours d'instance peut intervenir de deux manières :

- soit par la modification du projet afin de le rendre conforme à la règle d'urbanisme applicable ;
- soit en raison d'une modification de la règle d'urbanisme afin de supprimer l'illégalité initiale qui entachait l'autorisation d'urbanisme.

2. Régularisation des documents d'urbanisme (PLU...)

Par un arrêt du 29 juillet 2020 (CE, 29 juillet 2020, *SCI L'Harmas*, n° 428158), le Conseil d'Etat s'est, en outre, prononcé sur l'application de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme qui encadre la régularisation des **documents d'urbanisme**.

Le Conseil d'Etat a également fait une distinction entre l'appréciation du droit applicable au vice et celle du droit applicable à la compétence :

- le **droit applicable à la régularisation du vice** de forme ou de procédure entachant un document d'urbanisme est celui **en vigueur à la date du document** contesté ;
- la **compétence de l'autorité appelée à approuver la régularisation** doit être appréciée au regard des **dispositions en vigueur à la date de cette approbation**.

Cette distinction est importante dans un contexte de densification de l'intercommunalité, impliquant des transferts de compétences notamment en matière de documents d'urbanisme.

Les éclaircissements apportés par le Conseil d'Etat dans ces deux arrêts seront appréciables dans le contentieux de l'urbanisme où les mesures de régularisation sont de plus en plus souvent modifiées. Cette souplesse du juge administratif s'inscrit dans la dynamique réglementaire et jurisprudentielle qui vise à limiter autant que possible les effets du contentieux administratif sur le développement des projets de construction.