

Les questions d'actualité de VLD Avocats

(Catégorie : urbanisme)

Une décision illégale prise par les services instructeurs pendant le délai d'instruction fait-elle naître un automatiquement un permis de construire tacite?

(CAA Bordeaux 22 août 2019, n°17BX0368)

Aucun permis de construire tacite ne peut être délivré au pétitionnaire sur la base d'une décision illégale prise en cours d'instruction d'une autorisation d'urbanisme, comme celle consistant à demander illégalement des pièces complémentaires ou à prolonger illégalement le délai d'instruction.

C'est ce que vient de rappeler la cour administrative d'appel de Bordeaux dans un arrêt en date du 22 août 2019 (n°17BX03638).

Dans cette affaire, un promoteur dépose une demande de permis de construire pour la réalisation de deux immeubles comprenant 24 logements sur la commune de Mérignac.

Par courrier du 1er août 2014, le maire de Mérignac a notifié au pétitionnaire la majoration du délai d'instruction de sa demande¹ portée à six mois, le courrier étant assorti d'une demande de pièces complémentaires. Le promoteur transmet les pièces manquantes le 29 août suivant. Toutefois, par un arrêté du 22 janvier 2015, le maire oppose un sursis à statuer à la demande de permis de construire.

Soutenant que le courrier portant notification du délai et demande de pièces complémentaires était entaché de plusieurs illégalités, le pétitionnaire soutient dans sa requête qu'un permis de construire tacite est né à l'expiration du délai d'instruction de droit commun de trois mois. Il demande en conséquence au juge administratif d'annuler l'arrêté opposant un sursis à sa demande de permis et d'enjoindre à la commune de délivrer sous 15 jours le permis de construire litigieux.

La cour administrative d'appel de Bordeaux confirme le 22 août 2019² la décision de première instance³. Après avoir rappelé les principes applicables en matière de délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires, la cour considère le moyen invoqué comme inopérant.

Suivant la jurisprudence constante⁴ en la matière⁵, la cour administrative d'appel de Bordeaux rappelle que l'illégalité d'une décision de l'administration en cours d'instruction entache d'illégalité la décision prise mais ne saurait faire naître un permis de construire tacite :

" (...) Si l'illégalité d'une demande tendant à la production d'une pièce qui ne peut être requise est de nature à entacher éventuellement d'illégalité un refus de permis de construire, elle ne saurait avoir pour effet de rendre le pétitionnaire titulaire d'un permis de construire tacite [...].

De même, si l'illégalité de la notification d'une prolongation du délai d'instruction du permis de construire peut entraîner celle d'une décision de sursis à statuer lorsque, du fait d'une évolution des circonstances de droit ou de fait intervenue pendant cette prorogation, elle a eu une incidence sur le sens de la décision, elle n'a pas pour effet de rendre le pétitionnaire titulaire d'une décision de permis de construire tacite à l'issue du délai normalement applicable".

¹ R 423-23 du code de l'urbanisme

² CAA Bordeaux, 22 août 2019, n° 17BX03638

³ TA Bordeaux, 9 février 2017, n° 1501257

⁴ Cf CE 8 avril 2015, n° 365804; CE 9 décembre 2015, n° 390273), CAA Marseille 5 janvier 2016, n° 13MA04764, CAA 14 janvier 2016, n° 14MA01367.

⁵ Les problématiques soulevées dans la présente affaire portaient à la fois sur les conséquences de l'illégalité de la décision de demande de pièces complémentaires sur la délivrance de l'autorisation demandée mais aussi sur les conséquences de l'illégalité de notification de prorogation du délai d'instruction sur la décision de sursis à statuer. Seule la première problématique nous intéresse dans le présent article.