

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : urbanisme

**Le délai fixé par le juge administratif pour régulariser un permis illégal est-il impératif ?
(CAA Bordeaux, 15 novembre 2018, n°16BX03080)**

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé dans un arrêt du 15 novembre 2018 qu'un permis de construire modificatif, même délivré après l'expiration du délai de régularisation accordé par le juge administratif en application de l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme, permet de régulariser le permis de construire initial.

Pour mémoire, l'article L.600-5-1 dispose que :

“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.”

Autrement posé, l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme permet au juge administratif d'accorder un **délai de clémence** au pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme pour **régulariser un permis de construire/de démolir/d'aménager entaché d'illégalité**.

Dans cette affaire, une exploitation agricole à responsabilité limitée a obtenu le 5 juin 2012 un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment à usage de stabulation pour bovins. Plusieurs propriétaires de terrains et bâtiments voisins du projet ont sollicité l'annulation de l'autorisation obtenue. Le tribunal administratif de Limoges, en application de la disposition précitée, **a sursis à statuer pour une période de trois mois en vue de la délivrance d'un permis de construire modificatif**. Le pétitionnaire va obtenir un permis de construire modificatif qu'il produira dans le cadre de l'instance enregistrée. A la suite du rejet de la requête par le tribunal, les requérants interjettent appel du jugement au motif que le permis de construire modificatif aurait été délivré après l'expiration du délai imparti par le juge de première instance.

La Cour d'appel de Bordeaux juge que les dispositions de l'article précité :

- *“ne subordonnent pas, par principe, la faculté de régularisation qu'elles prévoient à la condition que les travaux autorisés par le permis de construire initial n'aient pas été achevés” ;*
- **mais surtout qu’*il ne résulte pas des dispositions de l'article L..600-5-1 du code de l'urbanisme que l'expiration du délai prescrit par le juge pour procéder à la régularisation du permis de construire attaqué devant lui entacherait le permis de construire modificatif délivré dans ce cadre d'irrégularité ou ferait obstacle à ce qu'il puisse régulariser le permis initial*”.**

Cette décision très favorable aux pétitionnaires d'autorisations entachées d'illégalité leur permet ainsi, dans un souci de sécurisation des autorisations d'urbanisme, **de produire une autorisation d'urbanisme modificative au-delà du délai fixé par le juge pour régulariser le permis de construire initial**.