

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : urbanisme

Un permis modificatif de régularisation peut-il bénéficier des dispositions plus favorables du PLU nouvellement approuvé ?

(Conseil d'Etat, 26 juillet 2018, n°411461)

Le 24 décembre 2014, le Maire de Saint-Julien-en-Genevois délivre un permis de construire pour la réalisation d'un immeuble collectif.

Le tribunal administratif de Grenoble déclare illégal le permis litigieux au motif qu'il a été **délivré en violation des dispositions de l'article 11 du plan d'occupation des sols (POS)** du 9 octobre 2000 par un jugement en date du 20 octobre 2016 et sursoit à statuer **sur le fondement de l'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme afin de voir régulariser l'illégalité relevée** par la délivrance d'un permis modificatif.

Par un jugement du 13 avril 2017, le tribunal administratif - statuant en premier et dernier ressort - **annule le permis de construire modifié au motif que le vice allégué tiré de la violation de l'article 11 n'aurait pas été régularisé pendant le sursis.**

En application de l'article R.811-1-1 du code de justice administrative, le Conseil d'Etat est saisi du pourvoi¹ formé contre ledit jugement et l'annule au motif qu'une illégalité peut être régularisée par un permis modificatif "**si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entre temps modifiée**".

Dans cette affaire, si le permis initial violait les dispositions de l'article 11 du POS, le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2013 - soit postérieurement à la délivrance du permis initial mais antérieurement au permis modificatif - ne comportait pas de telles dispositions relatives à la couverture des éléments extérieurs de la construction. Partant, **le permis de construire modificatif ayant été délivré le 15 février 2017, c'est à bon droit que les services instructeurs ont fait application des dispositions de l'article 11 du PLU - plus favorables que celles du POS.**

Le tribunal administratif a ainsi commis une erreur de droit en faisant application des anciennes dispositions de l'article 11 du POS et non des règles plus favorables du PLU entrée en vigueur à la date de délivrance du permis modificatif de régularisation.

¹ Dès lors que la Commune de Saint-Julien-en-Genevois se situe en zone tendue.