



## Réglementation

# Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,  
avocat associé, cabinet Adamas

### Autorisation d'urbanisme Un permis de construire modificatif peut purger le permis initial de ses vices

Une société a obtenu un permis de construire (PC). A la suite d'un recours contre ce dernier, le maire a délivré un PC modificatif. Lequel a été contesté par un particulier, qui invoquait le fait que le PC initial était irrégulier, le terrain d'assiette étant grevé d'une servitude d'emplacements réservés par le PLU pour la réalisation d'un parc de stationnement. Cette servitude avait toutefois été supprimée par une modification du PLU intervenue avant la délivrance du PC modificatif.

#### Question

**Le permis modificatif peut-il purger de ses vices le permis initial ?**

#### Réponse

**Oui.** « Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables [...], l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises », précise le Conseil d'Etat. « Il peut, de même, être régularisé par un permis de construire modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entre-temps modifiée ». Dès lors, « les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial ».

CE, 7 mars 2018, n° 404079.

### Programmes immobiliers Le PLU ne peut pas imposer une répartition détaillée des logements selon leur taille

Une entreprise a demandé la délivrance d'un permis de construire en vue de la réalisation de 13 logements. Le maire a refusé, en se fondant sur les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) qui exigent une certaine proportion de plusieurs types de logements dans tout projet de construction d'un immeuble collectif d'habitation.

#### Question

**Le PLU peut-il imposer une telle prescription aux constructeurs ?**

#### Réponse

**Non.** Le Conseil d'Etat énonce qu'en application des dispositions de l'article L. 123-1-5, II du Code de l'urbanisme (désormais reprises à l'article L. 151-14), le PLU « peut imposer, dans les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser, que les programmes immobiliers comportent, afin d'assurer une meilleure prise en compte des besoins des familles, une proportion de logements d'une taille minimale, définie en fonction du nombre de pièces dont ils se composent, proportion qui peut être exprimée sous la forme d'un pourcentage de la surface totale des logements ». Le PLU ne saurait, en revanche, « imposer sur ce fondement aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter » pour ces différents types.

CE, 30 mars 2018, n° 411122.

### Permis de construire Un bâtiment qui n'est pas majoritairement affecté à l'habitation n'est pas une maison individuelle

Un maire a accordé à un particulier un permis de construire une remise agricole. Ultérieurement, une partie du bâtiment a été transformée en un logement occupé par le requérant. Par la suite, le maire a refusé de délivrer un PC pour régulariser ces travaux. Ce refus est intervenu dans les trois mois de la demande. Le pétitionnaire a soutenu disposer d'un permis tacite, en invoquant l'article R. 423-23, b du Code de l'urbanisme. Lequel dispose que le délai d'instruction est de deux mois pour les PC portant sur une maison individuelle (contre trois mois pour les autres projets - art. R. 423-23, c).

#### Question

**Ce projet porte-t-il sur une maison individuelle ?**

#### Réponse

**Non.** « Les demandes portant sur un immeuble dont les surfaces sont exclusivement ou principalement affectées à un usage d'habitation et qui, selon les termes de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, ne comporte pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage » relèvent des dispositions de l'article R. 423-23, b du C. urb. En l'espèce, la demande de PC concernait un hangar agricole de 534 m<sup>2</sup>, dont seulement 138 m<sup>2</sup> affectés à l'habitation. Le projet n'était donc pas principalement affecté à l'habitation et ne pouvait pas relever des dispositions de l'article R. 423-23, b du C. urb.

CE, 26 mars 2018, n° 405330 (lire aussi « Le Moniteur » du 25 mai 2018, p. 83).