



BIENVEILLANCE DU CONSEIL D'ETAT

publié le **07/06/2018**, vu **221 fois**, Auteur : [Maître Michel BENICHOU](#)

La nouvelle direction du Conseil d'Etat et des juridictions administratives se confirme arrêt après arrêt.

La nouvelle direction du Conseil d'Etat et des juridictions administratives se confirme arrêt après arrêt. En l'espèce, un maire délivre un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale en vue de la réalisation d'un bâtiment commercial important. Un voisin dépose un recours gracieux puis saisit le Tribunal Administratif qui se dessaisit au profit de la Cour Administrative d'Appel compétente pour en connaître (L600-10 du Code de l'urbanisme). Pendant l'instance, le maire délivre un permis de construire modificatif et est de nouveau saisi d'un recours contre ce permis. La Cour Administrative d'Appel rejette les conclusions contre le permis initial mais annule la décision de rejet du recours gracieux prise par le maire.

Le Conseil d'Etat, saisi, rappelle surtout les possibilités de régularisation. « Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soit respecté des formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance du 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 ; il peut, de même, être régularisé par un permis modificatif si la règle relative à l'utilisation des sols qui étaient méconnues par le permis initial a été entre-temps modifiée ; 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 ».

En l'espèce, le permis modificatif a donc régularisé l'illégalité qui entachait le permis initial résultant de la méconnaissance de la destination.

Les arrêts de la Cour Administrative d'Appel sont annulés. Le permis est validé par le Conseil d'Etat.

En bref, si vous introduisez un recours sachez que la commune, en liaison avec le promoteur, prendra un permis de construire modificatif régularisant les irrégularités que vous avez dénoncées et qu'il est probable que cette régularisation « spontanée » du permis par un permis modificatif permettra de valider l'ensemble et même si la règle d'urbanisme a changé entre-temps.

Michel BENICHOU