

# CONTENTIEUX DE L'URBANISME

URBA-SESSION - CAUE de l'Ardèche et Parc Naturel  
Régional des Monts d'Ardèche

21.02.2023

Guillaume MERLAND  
Avocat associé MB AVOCATS  
Montpellier

Tel : 04.67.58.97.03 / Courriel : [gmerland@mb-avocats.fr](mailto:gmerland@mb-avocats.fr)

# Introduction

- Contentieux des documents d'urbanisme/contentieux des autorisations d'urbanisme
- Contentieux administratif des autorisations d'urbanisme/contentieux civil des autorisations d'urbanisme/contentieux pénal des autorisations d'urbanisme
- Contentieux de l'annulation/contentieux indemnitaire



# Plan de la formation

- **Chapitre 1 : Le contentieux de l'annulation : introduction de l'instance**
  - Section 1 : Les conditions de recevabilité du recours
  - Section 2 : Les effets de l'introduction de l'instance sur l'autorisation d'urbanisme
  
- **Chapitre 2 : Le contentieux de l'annulation : déroulement de l'instance**
  - Section 1 : Les conclusions des parties
  - Section 2 : Les moyens des parties
  - Section 3 : Les pouvoirs du juge



# Chapitre 1 : Le contentieux de l'annulation : introduction de l'instance

Section 1 : Les conditions de recevabilité du recours

Section 2 : Les effets de l'introduction de l'instance sur l'autorisation d'urbanisme



# Chapitre 1 : Le contentieux de l'annulation : introduction de l'instance

## Section 1 : Les conditions de recevabilité du recours

- I. Les conditions relatives aux requérants
- II. Les conditions relatives aux actes contestés
- III. Les conditions relatives aux délais de recours
- IV. Les conditions relatives à la notification des recours



# Section 1 : Les conditions de recevabilité du recours

## I. Les conditions relatives aux requérants

L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 a durci les conditions de l'intérêt à agir dans le contentieux des autorisations d'urbanisme par l'introduction de deux nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme :

- l'article L. 600-1-2 qui définit l'intérêt à agir (A) ;
- l'article L. 600-1-3 qui précise la date d'appréciation de l'intérêt à agir (B).



# I. Les conditions relatives aux requérants

## A. Définition légale de l'intérêt à agir

Article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme:

*« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire ».*



# A. Définition légale de l'intérêt à agir

## 1. A qui s'applique cette définition ?

La définition légale de l'intérêt à agir ne s'applique pas aux demandes d'annulation d'autorisations d'urbanisme introduites par :

- l'État
- les collectivités territoriales ou leurs groupements;
- les associations ;
- le pétitionnaire.



# A. Définition légale de l'intérêt à agir

## 2. Dans quels cas s'applique cette définition ?

La définition légale de l'intérêt à agir s'applique à l'ensemble des décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

A l'origine, l'ordonnance du 18 juillet 2013 visait seulement les permis de construire, de démolir ou d'aménager. Etaient implicitement exclues les décisions rendues sur les déclarations préalables.

La loi du 23 novembre 2018, dite ELAN, a mis fin à cette exclusion.



# A. Définition légale de l'intérêt à agir

## 3. Quelles sont les exigences de cette définition ?

Pour avoir intérêt à agir, le requérant doit démontrer que la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il détient ou occupe régulièrement ou pour lequel il bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.

A cette fin, l'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme exige du requérant la production de plusieurs pièces.



# A. Définition légale de l'intérêt à agir

## 3. Quelles sont les exigences de cette définition ?

Article R. 600-4 du Code de l'urbanisme:

*« Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant.*

*Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.*

*Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire ».*



# A. Définition légale de l'intérêt à agir

## 3. Quelles sont les exigences de cette définition ?

Pour que le juge administratif saisi d'une requête rejette celle-ci sur le fondement de l'article R. 600-4, il faut que le juge ait préalablement invité le requérant à régulariser la situation en produisant les pièces requises (CE, 3 juillet 2020, n° 424293).



# A. Définition légale de l'intérêt à agir

## 3. Quelles sont les exigences de cette définition ?

Le requérant devra donc démontrer en quoi le projet autorisé lui cause un préjudice, sachant que celui-ci n'a pas à être certain. Il suffit que le risque soit réel.

En défense, il appartiendra à la personne publique et au pétitionnaire d'apporter tous éléments de nature à écarter les allégations du requérant sur son intérêt à agir et les préjudices subis.

Le juge devra alors trancher sur l'intérêt à agir au vu des éléments contradictoires communiqués par les parties,



# B. Date d'appréciation de l'intérêt à agir

Article L. 600-1-3 du Code de l'urbanisme:

*« Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ».*



# B. Date d'appréciation de l'intérêt à agir

Cette mesure ne s'applique que pour les permis de construire, de démolir ou d'aménager. Elle ne s'applique donc pas pour les décisions rendues sur des déclarations préalables.

Avant cette disposition, l'intérêt pour agir s'appréciait à la date du dépôt de la requête.

Problème : multiplication des recours « crapuleux ».

Solution : l'intérêt pour agir sera constitué à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

Du reste, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018, la date d'affichage de la demande du pétitionnaire en mairie doit être mentionnée dans toute décision d'octroi de permis, de non-opposition à déclaration préalable (article R. 424-5 du Code de l'urbanisme).

Problématique : la notion de justification de « circonstances particulières »



## B. Date d'appréciation de l'intérêt à agir

Particularité pour les associations, l'article L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme dispose:

*« Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ».*



# II. Les conditions relatives aux actes contestés

La requête en annulation doit viser une décision faisant grief. Par exemple:

- Permis de construire (ou refus)
- Permis d'aménager (ou refus)
- Permis de démolir (ou refus)
- Décision de non opposition (ou d'opposition) à déclaration préalable
- Certificat d'urbanisme (ou refus)
- Prescriptions d'une autorisation d'urbanisme
- Demande de pièces complémentaires
- Décision constatant (ou refusant) la caducité d'une autorisation d'urbanisme
- Refus de délivrer une attestation de permis tacite



## II. Les conditions relatives à la nature de l'acte attaqué

En revanche, le recours sera irrecevable si l'acte attaqué ne fait pas grief.

Cela recouvre trois situations :

- Les actes informatifs (par exemple, un simple courrier de mise en demeure)
- Les actes superfétatoires (par exemple, un permis de construire alors que les travaux ne nécessitent aucune autorisation d'urbanisme)
- Les actes confirmatifs (par exemple, un refus de permis de construire alors qu'il y a déjà eu un refus pour un projet identique).



# III. Les conditions relatives aux délais de recours

En principe, le délai de recours est de 2 mois « francs » (exception pour le recours des tiers en cas d'absence d'affichage du permis sur le terrain ou d'affichage irrégulier : 6 mois à compter de l'achèvement des travaux : article R. 600-3 du Code de l'urbanisme).

Le point de départ du délai varie en fonction des situations (A).

Le délai peut être prorogé (B).



# A. Le point de départ du délai de recours

Le point de départ du délai de recours n'est pas le même selon que la requête est déposée par le pétitionnaire ou par un tiers.



# A. Le point de départ du délai de recours

Si la requête est déposée par le pétitionnaire :

Le délai de recours commence à courir à compter de la date de notification de la décision.

La notification de la décision soit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception (article R. 424-10 du Code de l'urbanisme).

Précision: le délai de recours de deux mois n'est opposable au pétitionnaire que si la notification ou la décision comporte la mention des voies et délais de recours.

Attention au risque de notification tardive avec la naissance d'une autorisation tacite !



# A. Le point de départ du délai de recours

Si la requête est déposée par un tiers : deux hypothèses:

En cas d'affichage régulier de l'autorisation sur le terrain :

Le délai de deux mois commence à courir à compter de la date d'affichage du permis sur le terrain.

Article R. 600-2 du Code de l'urbanisme:

*« Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 ».*

La charge de la preuve de l'affichage incombe au pétitionnaire.

La preuve peut être apportée par tous moyens : constat d'huissier, attestations de voisins.



# A. Le point de départ du délai de recours

Si la requête est déposée par un tiers : deux hypothèses:

En cas d'affichage irrégulier de l'autorisation sur le terrain :

- Le délai de recours est de 6 mois à compter de l'achèvement des travaux (article R. 600-3 du Code de l'urbanisme)



# B. La prorogation du délai de recours

2 hypothèses de prorogation du délai de recours contentieux:

- En cas de recours administratif préalable:
  - recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte (par exemple, recours au maire qui a pris l'acte)
  - recours hiérarchique adressé au supérieur de l'auteur de l'acte (par exemple, recours au Préfet lorsque le maire a pris l'acte au nom de l'Etat)
  - recours du Préfet (lettre d'observations du Préfet)
- En cas de demande d'aide juridictionnelle



# B. La prorogation du délai de recours

- Pour pouvoir interrompre les délais de recours, le recours gracieux contre une autorisation d'urbanisme doit avoir été régulièrement notifié (cf. *infra*).
- Les délais de recours contentieux recommencent à courir:
  - soit à partir de la date de notification de la décision de rejet du recours gracieux (le défaut de mention des voies et délais de recours n'ayant pas d'incidence)
  - soit, à l'issue du silence gardé par l'administration pendant 2 mois (décision tacite de rejet).

# IV. La condition relative à la notification des recours

- Article R. 600-1 du code de l'urbanisme:
- *« En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.*
- *La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.*
- *La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.*
- *Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de contestation d'un permis modificatif, d'une décision modificative ou d'une mesure de régularisation dans les conditions prévues par l'article L. 600-5-2 ».*

# IV. La condition relative à la notification des recours

- Origine de l'obligation de notification :
- Informer rapidement le bénéficiaire d'une autorisation, ainsi que l'auteur de la décision, de l'existence d'un recours contre cette autorisation.



# IV. La condition relative à la notification des recours

- Champ d'application de l'obligation de notification :
- Recours à l'encontre d'un certificat d'urbanisme ou d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir)
- L'obligation de notification ne s'applique pas pour les refus d'autorisation, les décisions de sursis à statuer et les recours contre les documents d'urbanisme (PLU, SCOT, ...)
- La notification doit également être effectuée en cas de recours contre un jugement ou un arrêt ayant rejeté la requête demandant l'annulation d'un certificat d'urbanisme ou d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir)

# IV. La condition relative à la notification des recours

- Personnes visées par l'obligation de notification :
- L'auteur du recours (à l'exception du pétitionnaire)



# IV. La condition relative à la notification des recours

- Délai de l'obligation de notification :
- La notification du recours doit intervenir dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.
- La notification est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée AR. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.



# IV. La condition relative à la notification des recours

- Modalité de l'obligation de notification :
- La notification du recours doit intervenir par LRAR.
- Toutefois, la jurisprudence admet que la notification puisse être effectuée par des moyens présentant des « garanties équivalentes » (exemple, notification par Chronopost, notification par dépôt du recours en mairie, notification effectuée par exploit d'huissier).
- En revanche, ont été refusées les notifications par l'envoi d'une télécopie ou d'un courrier électronique.



# IV. La condition relative à la notification des recours

- Destinataires de l'obligation de notification :
- La notification du recours doit être adressée à l'administration qui a délivré l'autorisation et au bénéficiaire de l'autorisation
- S'il y a plusieurs bénéficiaires, la notification doit être effectuée à l'égard de chacun d'eux.



# IV. La condition relative à la notification des recours

- Contenu de la notification :
- La notification doit contenir une copie intégrale du recours.
- Un courrier informant de l'existence d'un recours n'est pas suffisant.
- En revanche, il n'est pas obligatoire de joindre les pièces du recours.
- En cas de contestation relative à la notification, c'est au destinataire de la notification qu'il appartient de prouver que celle-ci est irrégulière.



# Section 2 : Les effets de l'introduction de l'instance sur l'autorisation d'urbanisme

- Le recours contre une autorisation d'urbanisme n'a pas d'effet suspensif. Le bénéficiaire de l'autorisation peut donc commencer les travaux (à ne pas recommander toutefois en pratique).
- En revanche, le recours contre une autorisation d'urbanisme suspend le délai de validité de l'autorisation.
- Le délai de validité reprend à compter du caractère définitif de la décision juridictionnelle rendue.
- Pour rappel, selon l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont périmés si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification du permis. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

# Chapitre 2 : Le contentieux de l'annulation : déroulement de l'instance

- Section 1 : Les conclusions des parties
  - I. Les conclusions en demande
  - II. Les conclusions en défense
- Section 2 : Les moyens des parties
  - I. Les moyens en demande
  - II. Les moyens en défense
- Section 3 : Les pouvoirs du juge



# Section 1 : Les conclusions des parties

- I. Les conclusions en demande
- A titre principal, les requêtes visent à solliciter l'annulation de la décision relative à l'autorisation d'urbanisme.
- A titre complémentaire, dans les contentieux relatifs au refus des autorisations d'urbanisme, le requérant peut solliciter du juge qu'il prononce une injonction à l'égard de l'auteur de la décision.
- L'injonction peut consister dans le réexamen de la demande ou bien la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.
- La demande d'injonction peut alors être accompagnée d'une demande d'astreinte (article L. 911-2 du code de justice administrative).



# Section 1 : Les conclusions des parties

## - II. Les conclusions en défense

- A titre principal, le défendeur sollicite le rejet de la requête.
- A titre accessoire, en cas de recours contre une autorisation d'urbanisme, s'il estime que le recours est abusif, le bénéficiaire de l'autorisation peut demander au juge administratif de condamner le requérant à lui allouer des dommages et intérêts.
- Article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel* ».
- Ainsi, désormais, le bénéficiaire d'une autorisation qui s'estime victime d'un recours abusif peut solliciter l'octroi de dommages et intérêts devant le juge administratif et plus seulement devant le juge civil.
- L'auteur de la décision ne peut pas user des dispositions de l'article L. 600-7.



# Section 1 : Les conclusions des parties

- Le bénéficiaire de l'autorisation qui souhaite voir condamner le requérant pour recours abusif doit présenter sa demande par mémoire distinct sous peine d'irrecevabilité.
- La demande peut être présentée pour la première fois en appel.



# Section 2 : Les moyens des parties

- I. Les moyens en demande
- En matière de contentieux de l'annulation, on distingue les moyens de légalité externe (qui concernent le cadre et le contexte de l'élaboration de l'acte) et les moyens de légalité interne (qui concernent le contenu de l'acte).
- L'intérêt de la distinction est que, dans le délai de recours contentieux de 2 mois, le requérant doit invoquer des moyens de légalité externe et interne.
- Passé ce délai, si le requérant n'a présenté que des moyens d'une cause de légalité en particulier (externe, ou interne) il ne sera plus recevable à invoquer des moyens de l'autre cause de légalité (externe ou interne).



# Section 2 : Les moyens des parties

- Moyens de légalité externe:
- Incompétence de l'auteur de l'acte
- Vices de forme
- Vices de procédure



# Section 2 : Les moyens des parties

- Incompétence de l'auteur de l'acte :
- Cela concerne surtout les problèmes de délégation de signature.
  
- Vices de forme :
- Cela concerne surtout l'insuffisance ou l'absence de motivation.
- Cela concerne également l'identification de l'auteur de l'acte.
- En revanche, une erreur ou une absence dans les visas est sans incidence sur la légalité de l'autorisation d'urbanisme.



# Section 2 : Les moyens des parties

- Vices de procédure :
- Cela concerne notamment les vices tirés d'un défaut de consultation d'un organe alors que c'était obligatoire.
- « Danthonysation » des vices de forme et de procédure:
- Selon la jurisprudence « Danthony » du Conseil d'Etat, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que :
  - s'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ;
  - ou s'il a privé les intéressés d'une garantie.



# Section 2 : Les moyens des parties

- Par exemple, n'est pas « danthonisable » et entraîne l'annulation de l'acte :
  - L'insuffisance ou d'absence de motivation du refus de permis de construire
  - Le non respect de la procédure contradictoire préalable en cas de retrait d'un permis de construire
  - L'absence d'enquête publique pourtant obligatoire, préalable à la délivrance d'un permis de construire
  - L'insuffisance des conclusions du commissaire enquêteur dans le cadre d'une enquête publique organisée pour la délivrance d'un permis de construire



# Section 2 : Les moyens des parties

- Moyens de légalité interne:
- erreur de fait,
- erreur de droit,
- violation de la loi,
- erreur de qualification juridique,
- erreur d'appréciation,
- détournement de pouvoir ou de procédure
- exception d'illégalité



# Section 2 : Les moyens des parties

- II. Les moyens en défense
- En cas de recours contre une décision de refus d'autorisation d'urbanisme, l'auteur de la décision peut recourir à la technique de la substitution de motifs.
- Cette technique permet à l'auteur de la décision d'invoquer le fait même si le (ou les) motif(s) de refus contenus dans la décision contestée seraient jugés illégaux, la décision de refus pourrait légalement être justifiée par un autre motif, de droit ou de fait, existant à la date de cette décision.
- La substitution de motifs peut être invoquée en première instance et, pour la première fois en appel.
- Elle peut être invoquée aussi bien devant le juge de l'annulation que devant le juge du référé suspension.
- Le juge donnera satisfaction à l'auteur de la décision s'il estime que le nouveau motif est susceptible de justifier la décision de refus et si l'auteur de la décision aurait pris la même décision si il s'était fondé initialement sur ce motif.



# Section 3 : Les pouvoirs du juge

- I. Cristallisation des moyens
- II. Régularisation de l'autorisation en cours d'instance
- III. Annulation partielle de l'autorisation



# Section 3 : Les pouvoirs du juge

- I. Cristallisation des moyens
- Article R. 600-5 du Code de l'urbanisme:
- *« Par dérogation à l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, et sans préjudice de l'application de l'article R. 613-1 du même code, lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol régie par le présent code, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense. Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 611-3 du code de justice administrative.*
- *Le président de la formation de jugement, ou le magistrat qu'il désigne à cet effet, peut, à tout moment, fixer une nouvelle date de cristallisation des moyens lorsque le jugement de l'affaire le justifie.*
- *Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire ».*



# Section 3 : Les pouvoirs du juge

- L'article R. 600-5 permet de limiter le délai ouvert aux parties pour invoquer des moyens nouveaux à 2 mois suivant la communication du premier mémoire en défense.
- Toutefois, en fonction des circonstances de l'affaire, le juge de reporter ce délai et fixer une nouvelle date de cristallisation des moyens.
- L'objectif est d'éviter l'usage de procédés dilatoires destinés à retarder au maximum la réalisation du projet autorisé, tout en garantissant le droit au recours.



# Section 3 : Les pouvoirs du juge

- II. Régularisation de l'autorisation en cours d'instance
- Article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme:
- *« Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable 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, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ».*



# Section 3 : Les pouvoirs du juge

- L'article L. 600-5-1 permet au juge administratif de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, lorsqu'il constate que la régularisation est possible par un permis modificatif.
- Peut être régularisée par un permis modificatif, par exemple:
  - L'insuffisance du dossier de demande de permis de construire
  - L'insuffisance du nombre de places de stationnement dès lors qu'il n'y a pas de remise en cause de la conception du projet
- Ne peut pas être régularisée par un permis modificatif, par exemple:
  - L'illégalité liée au dépassement de la densité maximale autorisée
  - L'illégalité liée à l'implantation de la construction

# Section 3: Les pouvoirs du juge

- III. Annulation partielle de l'autorisation :
- Article L. 600-5 du Code de l'urbanisme:
- *« Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé ».*

# Section 3 : Les pouvoirs du juge

- L'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme permet au juge, après avoir constaté qu'aucun des autres moyens présentés devant lui n'étaient susceptibles de fonder une annulation totale de l'autorisation d'urbanisme, de limiter l'annulation à une partie seulement du projet.
- L'annulation partielle est possible dans deux hypothèses:
  - Lorsque les éléments d'un projet de construction ou d'aménagement ayant une vocation fonctionnelle autonome auraient pu faire, en raison de l'ampleur et de la complexité du projet, l'objet d'autorisations distinctes (par exemple, annulation de la construction d'une piscine prévue dans le cadre d'un projet de construction d'une villa)
  - Lorsqu'une illégalité affecte une partie identifiable du projet et où cette illégalité est susceptible d'être régularisée par un arrêté modificatif de l'autorité compétente, sans qu'il soit nécessaire que la partie illégale du projet soit divisible du reste de ce projet (par exemple, annulation d'une toiture à pans irrégulière susceptible d'être aisément remplacée par une toiture terrasse)

