

A LA UNE

DIU203v9 Régularisation des autorisations d'urbanisme en cours d'instance : la circonstance que le terrain d'assiette soit devenu inconstructible ne constitue pas un obstacle absolu

• CE, sect., 31 mars 2026, n° 494252, Cne de Tourrette-Levens : Lebon

Le Conseil d'État précise le régime de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme : la circonstance que le terrain d'assiette du projet soit devenu inconstructible à la date à laquelle le juge statue ne fait pas obstacle par elle-même à la régularisation d'un vice, à condition que les règles d'urbanisme alors applicables ne rendent pas cette régularisation impossible.

L'affaire commentée trouve son origine dans la délivrance d'un permis de construire pour l'édification d'une maison individuelle. Saisi par les voisins du projet, le tribunal administratif de Nice avait prononcé une annulation « sèche », rejetant toute perspective de régulation au seul motif que le terrain d'assiette était entre-temps devenu inconstructible au regard du document d'urbanisme alors en vigueur, sans envisager la possibilité d'un sursis à statuer en vue d'une régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme. C'est ce raisonnement trop expéditif que le Conseil d'État a censuré : le seul classement du terrain en zone N ou A ne saurait, par lui-même, faire obstacle à la régularisation de vices affectant le bien-fondé de l'autorisation, dès lors que ces zones admettent de nombreuses exceptions dont le juge se doit de tenir compte.

La décision précise le référentiel normatif au sein duquel s'opère ce contrôle. Depuis l'arrêt *SCI Alexandra* (CE, 3 juin 2020, n° 420736) et l'avis du 2 octobre 2020 (CE, 2 oct. 2020, n° 438318), le juge apprécie le caractère régularisable des vices au regard des règles applicables à la date à laquelle il statue. La décision du 31 mars 2026 introduit une restriction supplémentaire : parmi ces règles, seules celles qui sont relatives au vice relevé doivent être mobilisées ; les règles étrangères au vice, fussent-elles en vigueur et opposables, sont écartées de l'analyse. Cette restriction procède d'une volonté de protection des droits acquis par le bénéficiaire de l'autorisation : la partie non viciée du permis se trouve en quelque sorte cristallisée et traitée comme correspondant à une construction juridiquement existante, quand bien même aucun édifice n'aurait été matériellement construit. Cette logique entre en résonance avec l'article L. 431-36 du Code de l'urbanisme, issu de la loi du 26 novembre 2025, qui cristallise les règles d'urbanisme applicables aux modifications de permis pendant une période de trois ans suivant leur délivrance.

La décision du 31 mars 2026 redessine également les contours d'une jurisprudence antérieure : l'arrêt *Le Roy* (CE, 26 juill. 1982, n° 23604). Cet arrêt prévoit que l'autorité compétente ne peut refuser un permis au seul motif que les règles postérieures ne permettraient plus la construction, dès lors que les modifications demandées n'aggravent pas l'atteinte à la nouvelle réglementation Or, l'article L. 600-5-1 semble rendre cette mise en balance superflue : les règles étrangères au vice sont écartées d'emblée, sans qu'il y ait lieu de procéder à une telle vérification. Cette divergence de régime pourrait conduire à cantonner la jurisprudence *Le Roy* au seul domaine des permis modificatifs spontanés, voire à interroger sa pérennité dans ce champ.

Cette décision s'inscrit ainsi dans le mouvement de sophistication progressive du contentieux de la régularisation des autorisations d'urbanisme. En renforçant la protection des droits acquis du bénéficiaire tout en préservant un contrôle concret de la faisabilité de la régularisation, le Conseil d'État entend optimiser un dispositif conçu pour limiter les annulations « sèches » au prix d'une lisibilité du droit qui n'en sort guère améliorée.

Caroline Bonifay, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du LDINPP (UR 3786)

SOMMAIRE

► ASSURANCES

- Validité d'une clause d'exclusion fondée sur la disparition de l'aléa 2

► BAUX

- L'interprétation stricte des exceptions légales au droit de préemption du locataire commerçant 2
- L'articulation entre l'exception d'inexécution et la clause résolutoire 3

► CONSTRUCTION

- Bail, qualité de maître de l'ouvrage et titularité de l'action en garantie décennale 3

► COPROPRIÉTÉ

- Application du statut et validité du règlement 4
- Conformité à la Constitution de la faculté conditionnelle d'interdiction des meublés de tourisme 4

► DROIT DE PRÉEMPTION

- Pas de délai prescrit pour la réalisation d'un projet d'aménagement justifiant le recours au droit de préemption urbain 5

► FISCALITÉ

- Assujettissement des revenus des locations meublées non professionnelles des non-résidents au prélèvement de solidarité 5

► LOTISSEMENT

- Pas d'autorisation de lotir lorsque la conformité des futures constructions aux règles d'urbanisme n'est pas en mesure d'être garantie 6

► SERVITUDES

- Précisions de la nature de l'action du fonds dominant en exécution de travaux rendus nécessaires par le fait du fonds servant à l'exercice d'une servitude : action personnelle soumise à la prescription quinquennale 6

► URBANISME

- Le maire n'est pas en situation de compétence liée pour prendre un arrêté interruptif de travaux en présence d'une autorisation d'urbanisme 7

► VENTE

- Le propriétaire public peut-il se désengager d'une promesse de vente sous conditions suspensives ? 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université