

Conseil d'État**N° 498803****ECLI:FR:CESEC:2025:498803.20250411**

Publié au recueil Lebon

Section

M. Christophe Chantepy, président
M. Cédric Fraisseix, rapporteur
Mme Maïlys Lange, rapporteure publique
BAUDINO ALEXIS, avocats

Lecture du vendredi 11 avril 2025

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Par un jugement n° 2400101 du 8 novembre 2024, enregistré le même jour au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, le tribunal administratif de Toulon, avant de statuer sur la demande de la société AEI Promotion tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté du 20 septembre 2023 par lequel le maire de la commune de Saint-Raphaël (Var) a refusé de lui délivrer un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment à usage mixte de commerces en rez-de-chaussée, de bureaux en R+1 et de dix logements en R+2 et R+3, ainsi que la décision du 3 janvier 2024 rejetant son recours gracieux dirigé contre cet arrêté, a décidé, par application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de justice administrative, de transmettre le dossier de cette demande au Conseil d'Etat, en soumettant à son examen la question suivante :

Un pétitionnaire qui, en dehors de toutes dispositions législatives et réglementaires prévoyant la possibilité pour l'autorité compétente d'assortir son autorisation d'urbanisme de prescriptions spéciales, se voit opposer un refus de permis de construire ou une opposition à déclaration préalable, peut-il se prévaloir, devant le juge, de ce que, bien que son projet méconnaisse les dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect, cette dernière aurait pu ou dû lui délivrer cette autorisation en l'assortissant de prescriptions '

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Cédric Fraisseix, maître des requêtes en service extraordinaire,
- les conclusions de Mme Maïlys Lange, rapporteure publique ;
- La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Célice, Texidor, Perier, avocat de la société AEI Promotion et à la SCP Gaschignard, Loiseau, Massignon, avocat de la commune de Saint-Raphaël ;

REND L'AVIS SUIVANT :

1. D'une part, aux termes du premier alinéa de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : " Le permis de construire (...) ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (...). En vertu de l'article L. 421-7 du même code : " Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies ". Selon le premier alinéa de l'article L. 424-1 de ce code : " L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable ".

2. Il résulte de ces dispositions qu'il revient à l'autorité administrative compétente en matière d'autorisations d'urbanisme de s'assurer de la conformité des projets qui lui sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 et de n'autoriser, sous le contrôle du juge, que des projets conformes à ces dispositions.

3. En l'absence de dispositions y faisant obstacle, il est loisible au pétitionnaire, le cas échéant après que l'autorité administrative compétente lui a fait part des absences de conformité de son projet aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6, d'apporter à ce projet, pendant la phase d'instruction de sa demande et avant l'intervention d'une décision expresse ou tacite, des modifications qui n'en changent pas la nature, en adressant une demande ou en complétant sa déclaration en ce sens accompagnée de pièces nouvelles qui sont intégrées au dossier afin que la décision finale porte sur le projet ainsi modifié.

4. L'autorité administrative compétente dispose également, sans jamais y être tenue, de la faculté d'accorder le permis de construire ou de ne pas s'opposer à la déclaration préalable en assortissant sa décision de prescriptions spéciales qui, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, ont pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.

5. Le pétitionnaire auquel est opposée une décision de refus de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable ne peut utilement se prévaloir devant le juge de l'excès de pouvoir de ce que l'autorité administrative compétente aurait dû lui délivrer l'autorisation sollicitée en l'assortissant de prescriptions spéciales.

Le présent avis sera notifié au tribunal administratif de Toulon, à la société AEI Promotion, à la commune de Saint-Raphaël et au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Il sera publié au Journal officiel de la République française.
