

Modalités d'acquisition d'un permis de construire tacite après l'annulation du sursis à statuer sur la demande et rapports entre le RNU et le PLU

[CE 28 décembre 2018 Association du Vajra Triomphant Mandarom Aumisme \(VTMA\), req. n° 402321 : mentionné dans les tables du recueil Lebon](#)

Par une décision du 28 décembre 2018, mentionnée aux tables du recueil Lebon, le Conseil d'État apporte des précisions sur les modalités d'acquisition d'un permis de construire tacite après l'annulation du sursis à statuer sur la demande initiale.

1. Contexte du pourvoi

L'association du Vajra Triomphant Mandarom Aumisme (VTMA) a déposé le 29 mai 2007 une demande de permis de construire pour la construction d'un temple à vocation culturelle et d'habitation et la création d'une voie d'accès sur un terrain appartenant à la commune de Castellane.

Le maire de la commune a sursis à statuer sur la demande présentée par l'association à compter du 10 août 2007.

Ce sursis à statuer a été annulé par le tribunal administratif de Marseille, qui a enjoint à la commune de délivrer un permis de construire à l'association requérante dans un délai de 3 mois à compter du 31 mai 2010.

S'estimant titulaire d'une autorisation de construire tacite

née le 3 septembre 2010, l'association VTMA a par la suite confirmé son intention d'obtenir un permis de construire expresse, sur le fondement de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, par courrier du 26 octobre 2010.

La commune de Castellane a toutefois opposé un refus à cette demande le 8 décembre 2010.

Le recours contre ce refus ayant été rejeté en première instance (TA Marseille, 29 avril 2013, n° 1100708) et en appel (CAA Marseille, 9 juin 2016, 13MA02652), l'association VTMA s'est pourvue en cassation.

2. La décision du Conseil d'État

Dans cette affaire, après avoir rappelé les dispositions de l'article L. 600-2 ((Article L. 600-2 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.)) du code de l'urbanisme qui imposent à un pétitionnaire de confirmer sa demande de permis de construire après annulation du refus dans les six mois de sa notification, et celles des articles R. 423-23 ((Article R. 423-23 du code de l'urbanisme : « *Le délai d'instruction de droit commun est de : (...) c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager* »)) et R. 424-1 ((Article R. 424-1 du code de l'urbanisme : « *A défaut de notification d'une décision*

expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas : (...) b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite »)) du code de l'urbanisme relatives à la naissance d'un permis de construire tacite à la suite du silence gardé par l'administration sur une demande pendant plus de trois mois, le Conseil d'Etat commence par indiquer que « l'annulation par le juge de l'excès de pouvoir de la décision qui a refusé de délivrer un permis de construire, ou qui a sursis à statuer sur une demande de permis de construire, impose à l'administration, qui demeure saisie de la demande, de procéder à une nouvelle instruction de celle-ci, sans que le pétitionnaire ne soit tenu de la confirmer » (voir également, dans une autre formulation : CE 23 février 2017, Société Côte d'Opale, n° 395274 ((« lorsqu'une juridiction, à la suite de l'annulation d'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, fait droit à des conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint à l'administration de réexaminer cette demande, ces conclusions aux fins d'injonction du requérant doivent être regardées comme confirmant sa demande initiale »))).

En revanche, le juge indique aussitôt que seule une confirmation par le pétitionnaire de sa demande d'autorisation est de nature à faire courir le délai nécessaire pour l'obtention d'une autorisation tacite et qu'une injonction juridictionnelle de réexamen de la demande de permis de construire ne peut en tenir lieu.

Cette décision s'inscrit dans un objectif poursuivi par le juge consistant à « ne pas mettre l'autorité administrative devant le fait accompli, en présumant son acceptation à son insu, par voie de conséquence de l'annulation d'une autre décision » ((Frédéric Salvage, conclusions sous l'arrêt de la CAA de Marseille, 9 juin 2016, précité (AJDA 2016 p. 1707))). C'est que le Conseil d'Etat a déjà jugé en refusant la

naissance d'une décision implicite à la suite de l'annulation d'une décision de refus de déclaration préalable (voir CE 9 décembre 2015, *Commune d'Asnières-sur-Nouère*, req. n°390273).

Dès lors, la Haute Assemblée a considéré que la cour administrative d'appel de Marseille n'avait pas commis d'erreur de droit en jugeant, d'une part, que l'injonction de réexamen n'avait pas eu pour effet de faire courir le délai de nature à faire naître une décision tacite et, d'autre part, que l'association requérante n'était titulaire d'aucun permis de construire tacite à la date du 8 décembre 2010 à laquelle a été pris le refus de permis attaqué, celle-ci n'ayant pas confirmé sa demande initiale avant le 26 octobre 2010.