Conseil d'État, 2e chambre, 10 août 2026, n° 502518, Association 18 bis rue Génin et autres

Source : https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2026-08-10/502518

Vu la procédure suivante : L'association 18 bis rue Génin, le syndicat des copropriétaires de la rive gauche du 18 bis rue Génin, le comité Porte de Paris, l'union des associations des riverains du stade de France et l'association des habitants, usagers et salariés impactés par le projet de construction Saint-Denis Génin ont demandé au tribunal administratif de Montreuil d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté par lequel le maire de Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) a délivré à la société Saint-Denis Génin un permis de construire des logements, une résidence étudiante, un établissement recevant du public et un restaurant, ainsi que la décision de rejet de leur recours gracieux. Par un jugement avant-dire droit n° 2112701 du 20 décembre 2022, le tribunal administratif a sursis à statuer sur leurs conclusions en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Puis, par un jugement du 17 janvier 2025, le tribunal administratif a rejeté leur demande. Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 18 mars et 17 juin 2025 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, l'association 18 bis rue Génin et autres demandent au Conseil d'Etat : 1°) d'annuler ces jugements ; 2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Denis et de la société Saint-Denis Génin la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ils soutiennent que le jugement du 20 décembre 2022 est entaché :

- d'erreur de droit en ce qu'il retient qu'aucun texte ne prévoit que l'avis de l'architecte des bâtiments de France doit figurer au dossier de participation du public lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

- d'erreur de droit et de dénaturation des pièces du dossier en retenant que le caractère erroné des études d'ensoleillement (héliodons) " avant-projet " n'a pas nui à l'information complète de la population sur l'ensoleillement du quartier pas plus qu'il n'a influencé la décision de l'autorité publique et que les dispositions du code de l'environnement ne prescrivent pas la production de ce document ;

- d'erreur de droit en jugeant que les irrégularités relatives au bien-fondé d'un permis de construire ne peuvent plus être invoquées si, à la date à laquelle le juge statue, ce permis ne présente plus les vices dont il était initialement entaché en raison de l'évolution de la réglementation d'urbanisme applicable ;

- de dénaturation des pièces du dossier et d'erreur de qualification juridique des faits en retenant qu'ils ne sont pas fondés à soutenir que l'absence de mesures destinées à éviter, réduire ou compenser l'incidence de la perte d'ensoleillement est de nature à entacher d'illégalité le permis de construire. Ils soutiennent également que le jugement du 17 janvier 2025 est entaché de dénaturation des pièces du dossier, d'erreur de droit et d'insuffisance de motivation en retenant qu'ils ne sont pas fondés à soutenir que le vice tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de la séquence " éviter, réduire et compenser " concernant la pollution atmosphérique n'est pas régularisé. Par un mémoire en défense, enregistré le 7 avril 2026 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Saint-Denis Génin conclut au rejet du pourvoi et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés. Le pourvoi a été communiqué à la commune de Saint-Denis et au ministre de l'intérieur qui n'ont pas produit de mémoire.

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. Didier Ribes, conseiller d'Etat, - les conclusions de Mme Dorothée Pradines, rapporteure publique, La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et associés, avocat de l'association 18 bis rue Genin et autres, à la SARL Le Prado-Gilbert, avocat de la commune de Saint-Denis, et à la SELAS Froger et Zajdela, avocat de la société Saint-Denis Génin ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Saint-Denis Génin a été autorisée, par un permis de construire délivré le 23 mars 2021, à édifier un ensemble immobilier à usage d'habitation, de résidence étudiante, d'établissement recevant du public et de commerces développant 17 128 m^2 de surface de plancher sur un terrain situé entre le boulevard Anatole France, la rue Génin et le quai du Square. Par un jugement avant-dire droit du 20 décembre 2022, le tribunal administratif de Montreuil, saisi par l'association 18 bis rue Génin et quatre autres requérants d'une demande tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de ce permis, a sursis à statuer sur ces conclusions, sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, afin de permettre le cas échéant à la société Saint-Denis Génin de régulariser son projet. Les requérants se pourvoient en cassation contre ce jugement ainsi que contre le jugement du 17 janvier 2025 par lequel le tribunal administratif a clos l'instance et rejeté leur demande.

2. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par une autorisation modificative si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par l'autorisation initiale a été entretemps modifiée ou si cette règle ne peut plus être regardée comme méconnue par l'effet d'un changement dans les circonstances de fait de l'espèce. Toutefois, en l'absence de mesure de régularisation, le seul changement des circonstances de droit ou de fait n'a pas pour effet de régulariser le vice dont était entaché le permis, dont la légalité s'apprécie à la date à laquelle il est intervenu.

3. Il résulte de ce qui vient d'être dit que le tribunal administratif, pour écarter, dans son jugement avant-dire-droit du 20 décembre 2022, le moyen tiré de la méconnaissance des règles de hauteur du plan local d'urbanisme intercommunal, a commis une erreur de droit en jugeant que, du seul fait de l'évolution favorable au projet de ces règles entre la date de délivrance du permis de construire et celle de ce jugement, l'illégalité dont était entaché le permis de construire ne pouvait être utilement invoquée.

4. Il suit de là que, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens de leur pourvoi, l'association 18 bis rue Génin et autres sont fondés à demander l'annulation du jugement du tribunal administratif de Montreuil du 20 décembre 2022 et, par voie de conséquence, du jugement du même tribunal administratif du 17 janvier 2025.

5. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Denis et de la société Saint-Denis Génin la somme de 1 500 euros chacune à verser à l'association 18 bis rue Génin et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E : ---------- Article 1er : Les jugements du 20 décembre 2022 et du 17 janvier 2025 du tribunal administratif de Montreuil sont annulés.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de Montreuil.

Article 3 : La société Saint-Denis Génin et la commune de Saint-Denis verseront, chacune, une somme globale de 1 500 euros à l'association 18 bis rue Génin, au syndicat des copropriétaires de la rive gauche du 18 bis rue Génin, au comité Porte de Paris, à l'union des associations des riverains du stade de France et à l'association des habitants, usagers et salariés impactés par le projet de construction Saint-Denis Génin au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la société Saint-Denis Génin au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée et à l'association 18 bis rue Génin, premier requérant dénommé, à la société Saint-Denis Génin, à la commune de Saint-Denis et au ministre de l'intérieur.

Délibéré à l'issue de la séance du 25 juin 2026 où siégeaient : M. Alain Seban, président de chambre, présidant ; M. Jean-Yves Ollier, conseiller d'Etat et M. Didier Ribes, conseiller d'Etat-rapporteur.

Rendu le 10 août 2026. Le président : Signé : M. Alain Seban Le rapporteur : Signé : M. Didier Ribes Le secrétaire : Signé : M. Guillaume Augé La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision. Pour expédition conforme, Pour la secrétaire du contentieux, par délégation : N° 502518- 2 - ECLI:FR:CECHS:2026:502518.20260810