

N°373898

M. A...

6^{ème} et 1^{ère} chambres réunies

Séance du 11 janvier 2017

Lecture du 3 février 2017

CONCLUSIONS

Xavier DE LESQUEN, Rapporteur public

I. La régularisation des constructions existantes est l'une des questions les plus difficiles du droit de l'urbanisme. La notion de régularité renvoie au respect de l'exigence posée à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, en vertu duquel « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ». Est régulière la construction édifiée dans le respect de ce principe fondateur du régime de police administrative de l'urbanisme.

L'irrégularité survient lorsque la construction est édifiée sans permis de construire ou en méconnaissance de ses prescriptions.

Mais régularité et conformité ne se confondent pas.

Une construction irrégulière peut-être conforme : le constructeur a méconnu l'obligation de police mais a bâti dans le respect des règles de fond¹. La construction est alors régularisable : si le fait d'avoir construit sans permis est susceptible de poursuites devant le juge pénal, sur le fondement de l'article L. 480-4², il ne fait pas obstacle à la délivrance ultérieure d'une autorisation administrative à la condition que la construction soit conforme aux règles d'urbanisme applicables à la date de la régularisation (voyez Section du 12 octobre 1956, Syndicat départemental de la boulangerie de l'Eure, p. 369).

A l'inverse, une construction régulière peut s'avérer non-conforme, tout simplement par ce que l'autorité de police administrative n'est pas infallible. Le législateur a cependant souhaité sécuriser le propriétaire en attribuant au permis de construire une présomption de conformité : en

¹ L'objet du permis de construire étant, en vertu de l'actuel article L. 421-6, de vérifier la conformité du projet « 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 un mot avec les règles d'urbanisme.

² Ce fait est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros.

vertu de l'article L. 480-13³, créé par la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la non-conformité d'une construction aux règles d'urbanisme, réprimée par l'article L. 610-1, que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative ou, s'agissant exclusivement de la condamnation à des dommages et intérêts, que son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. La non-conformité doit donc être établie par le juge administratif qui, s'il annule le permis, rend par la même occasion la construction irrégulière.

II. On voit donc que la difficulté tient à l'existence de constructions irrégulières non-conformes, soit édifiées sans permis, soit régulières à l'origine mais devenues irrégulières du fait de l'annulation du permis, et dans les deux cas non régularisables car non-conformes au droit actuel.

Quel est le sort de ces constructions ?

Leurs propriétaires sont susceptibles de faire l'objet de poursuites pénales, sur le fondement des incriminations figurant aux articles L. 610-1 et L. 680-4 du code de l'urbanisme, ou d'actions civiles, la Cour de cassation ayant reconnu aux tiers la possibilité de demander la réparation du préjudice subi du fait de la construction édifiée en violation d'une servitude d'urbanisme par un arrêt de la première chambre civile SCI Terrasse royale du 9 juin 1959.

Dans les deux cas, l'action peut conduire à la démolition de la construction : s'agissant de l'action pénale, l'article 480-5 prévoit que le tribunal peut prononcer des mesures dites de restitution, pour la remise en état, la mise en conformité ou la démolition, destinées à faire cesser la situation illicite (voyez Crim, 14 novembre 1999, n° 88-86595, RDI 1990, p. 131, obs. G. Roujou de Boubée, qui juge que la mesure revêt un caractère réel et ne constitue pas une sanction pénale) ; s'agissant de l'action civile, la jurisprudence de la Cour de cassation est particulièrement stricte depuis l'arrêt Cliquet du 1er mars 1965 (1e civ, 1er mars 1965, n° 63-11572) : le juge civil doit prononcer la mesure de démolition lorsqu'elle est sollicitée par le tiers lésé par la construction et qu'elle permet de réparer le préjudice subi par celui-ci (solution confirmée depuis : 3e civ, 7 juin 1979, n° 78-10427 ; 3e civ, 7 octobre 1998, n° 96-13562).

Mais toutes les constructions irrégulières ne font pas l'objet de procédures pénales et civiles et ces dernières ne conduisent pas toujours à la disparition de la construction irrégulière⁴.

³ Créé par la loi du 31 décembre 1976, qui apporte une exception notable au principe de plénitude de juridiction en vertu duquel le juge pénal interprète et apprécie la légalité des actes administratifs. Le nouveau texte « aboutit à ce que le juge administratif tient désormais en l'état le juge pénal », selon l'expression de Pierre Soler-Couteaux.

⁴ La chancellerie recense, en moyenne, quelque 1 500 infractions d'urbanisme par an donnant lieu à condamnation définitive, nombre qui augmente chaque année : 1 390 en 2004, 1 571 en 2005, 1 616 en 2006, 1 868 en 2007, 1 948 en 2008. Réponse du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat publiée dans le JO Sénat du 18/11/2010 - page 3020.

III. Se pose alors la question du statut de ces constructions au regard de la police administrative, réglée par votre jurisprudence T... du 9 juillet 1986 (n° 51172, au Rec.).

Dans son développement le plus abouti, qui résulte de la décision C... du 13 décembre 2013 (n° 349081, aux T.), il en résulte que lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé.

Solution sévère dont le fondement est triple.

1. La solution est inspirée par le réalisme. Certes, l'autorisation administrative porte sur un projet, elle autorise le scénario de la construction. En théorie, l'autorité de police administrative ne s'intéresse pas à la réalisation, la sanction des écarts avec le scénario appartenant à l'autorité judiciaire. Sauf qu'à l'occasion d'un nouvel épisode de travaux, l'autorité administrative ne peut demeurer dans l'abstraction du scénario des épisodes précédents, dès lors que le film de la construction existe et qu'elle peut le visionner en se déplaçant sur les lieux.

2. Cette solution assure par ailleurs que les autorisations d'urbanisme cumulées décrivent la totalité de la construction, c'est-à-dire l'existant dans sa réalité auquel s'additionne le projet de travaux. Cette exhaustivité est nécessaire : elle est justifiée par le fait qu'un certain nombre de règles d'urbanisme s'appliquent à la totalité de la construction. Il s'agit par exemple des règles de densité, d'emprise au sol ou encore d'aspect.

3. Enfin, la jurisprudence T... renforce l'effectivité de la police administrative de l'urbanisme en conditionnant l'autorisation de nouveaux travaux à la régularisation de ceux déjà effectués. Et sa rigueur est extrême dans le cas où les règles de droit en vigueur font obstacle à la régularisation nécessaire : le propriétaire ne peut plus modifier régulièrement sa construction, sauf à procéder spontanément à la mise en conformité nécessaire, à supposer qu'elle soit réaliste. Si l'on prend l'exemple d'un changement de destination irrégulier, on voit bien que l'impossibilité de régularisation au vu du droit actuel se résout difficilement, sauf à renoncer à l'usage pour lequel la construction a été transformée, parfois à une date ancienne.

Et on peut même dire que la solution aboutit à une forme d'impasse dans le cas où les actions devant le juge judiciaire, qui ont notamment pour objet de faire cesser la situation illicite, sont prescrites. En matière délictuelle, la prescription de l'infraction est de trois ans (cf. article 8 du code de procédure pénale), à compter de l'achèvement des travaux litigieux. Antérieurement à la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, l'action civile pouvait être engagée dans un délai de 10 ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation (ancien article 2270-1 du code civil). Elle est désormais soumise au délai de prescription quinquennal de droit commun de l'article 2224.

Le juge judiciaire considère que la construction litigieuse se trouve régularisée par l'écoulement du délai de prescription et accède ainsi au statut de construction juridiquement existante : voyez Cour de cassation, Crim, 9 mars 1993, n° 92-82372. Bien qu'absoute devant le juge judiciaire compétent pour la réprimer, la non-conformité demeure cependant sanctionnée par l'autorité administrative par la voie du refus de délivrer de nouvelles autorisations.

Il faut également dire que la jurisprudence T... est d'une application parfois difficile, lorsque sont invoquées des irrégularités anciennes affectant des constructions qui ont pu entre-temps changer de propriétaires.

IV. C'est pour équilibrer les effets de cette jurisprudence que le législateur a, par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, institué une prescription administrative de dix ans figurant à l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, désormais déplacée à l'article L. 421-9. Elle est ainsi rédigée : « *Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme* ». Un certain nombre d'exceptions sont énumérées aux points a) à f).

Cette disposition n'est pas d'une appréciation très facile.

Son objet n'est pas douteux : comme le dit expressément le rapport « Pelletier » dont elle est issue⁵, il s'agit d'atténuer dans le temps les effets de la jurisprudence T.... Le rapport relève que « même après l'extinction des actions pénale ou civile, une telle construction ne cesse pas d'être irrégulière au plan administratif, avec l'insécurité juridique que cela emporte en cas de mutation de l'immeuble ou de travaux sur celui-ci, y compris de nombreuses années après l'achèvement de la construction. / En l'état du droit, l'irrégularité administrative est, contre toute logique, perpétuelle. ».

1. Il se déduit donc du texte une régularisation des travaux par l'effet du temps, le mot régularisation étant employé par vos deux décisions qui ont fait application de l'article L. 111-12, C... déjà citée et M. et Mme D... du 16 mars 2015 (n° 369553, au Rec.).

2. La décision D... a très utilement décrypté les mots « construction initiale » : contrairement aux premières analyses (cf. notamment les conclusions sur l'affaire SCI La Paix du 27 juillet 2009 (n° 305920, aux T.), elle précise que la prescription n'est pas limitée à la construction primitive mais couvre les modifications apportées à celle-ci. En un mot, elle couvre la construction existante à laquelle s'applique votre jurisprudence T....

⁵ « Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme », rapport présenté en janvier 2005 au ministre de la Justice et au ministre de l'équipement par le groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

3. Vient la question, également difficile, de la portée à donner aux exceptions énumérées à l'article L. 111-12, et notamment à celle du e).

Précisons que le texte prévoit au total six cas d'exception. Trois visent les constructions implantées dans des zones sensibles ou sur le domaine public : ce sont les points c, d et f. Le point a) vise les constructions dangereuses. Le point b) exclut l'application de la prescription administrative « lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ». Il s'agit donc des cas où le juge judiciaire a été saisi, soit par la voie de l'action publique soit par la voie de l'action civile.

L'exception du point e) exclut l'application de la prescription « lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ». Elle est, de prime abord, étonnante du fait de son caractère « auto-neutralisant » : l'absence de permis est à la fois objet de la prescription et cause d'exception à la prescription. Cela étant, deux interprétations peuvent être retenues pour donner une portée utile à ce texte :

- la première consiste à s'appuyer sur le champ d'application du permis, qui ne couvre pas l'ensemble des travaux ou modifications, certains étant soumis à déclaration. Ne subsisteraient donc dans le champ de la prescription que ceux les plus modestes, soumis au régime de la déclaration de travaux devenue depuis 2007 déclaration préalable.
- la seconde consiste à lire le membre de phrase « construction réalisée sans permis de construire » comme visant les constructions existantes réalisées sans aucun permis, en totale méconnaissance de la police de l'urbanisme : resteraient donc dans le champ de la prescription les travaux ou modifications irrégulièrement réalisés sur une construction existante régulière, qu'ils relèvent du permis ou de la déclaration.

La décision D...fait application de la première interprétation dans le cas d'un changement de destination, mais sans que le considérant de principe qu'elle retient, et son fichage, principalement destinés à préciser ce qu'est la « construction initiale », ne tranchent entre les deux interprétations, la rédaction reprenant exactement celle de la loi.

VI. La présente affaire vous donne l'occasion de repreciser ce point.

Les faits de l'espèce sont les suivants : la construction en cause, située à Vallauris, propriété de M. G..., a été édifiée au 19 siècle et comportait un simple rez-de-chaussée sous grenier. Elle a été transformée à une date comprise entre l'année 1964 et 1997 en un rez-de-chaussée avec combles aménagés à l'étage. Une décision de non opposition à travaux a régularisé les façades de la construction en 2004. Puis M. G... a projeté la transformation des toitures avec faîtage en toitures terrasse et la modification des façades. Le maire a délivré le 5 octobre 2009 un permis de construire autorisant ces travaux, attaqué par M. A... qui a obtenu l'annulation par le tribunal administratif de Nice par application de la jurisprudence T....

Faisant application de l'article L. 111-12, la cour administrative d'appel de Marseille a posé pour principe que « dans l'hypothèse où une construction a été autorisée ou édifiée avant que les lois et règlements ne soumettent les constructions à un régime d'autorisation, la prescription administrative n'est pas tenue en échec au regard du e) de l'article sus-rappelé, par le fait que cette construction aurait ultérieurement été modifiée sans autorisation, dès lors que ces modifications sont achevées depuis plus de 10 ans et que, par leur ampleur, elles n'ont pas conduit à la réalisation d'une nouvelle construction ».

Si l'on décrypte cette motivation, on comprend que la cour s'est placée dans le cadre de la seconde interprétation : relevant que la construction « primitive » était régulière, elle en déduit qu'elle ne tombe pas sous le coup de l'exception du e).

Vous êtes saisis d'un pourvoi en cassation et vient en premier le moyen d'erreur de droit dans l'application de l'article L. 111-12.

VII. A la réflexion, nous pensons que c'est bien la seconde interprétation de l'exception du e) qui s'impose.

Quatre arguments vont dans ce sens.

1. La texte de l'article L. 111-12, d'abord. Il serait un peu étonnant qu'il pose un principe de prescription puis une exception qui vide le principe d'une grande partie de sa portée. Si le législateur avait voulu que la prescription ne s'applique qu'aux travaux relevant du régime de la déclaration, il l'aurait logiquement précisé au stade du principe lui-même⁶.

2. Mais surtout, une telle interprétation du texte conduirait à priver de portée l'exception du b), pourtant centrale dans dispositif. Celle-ci prend en compte l'engagement d'une action en démolition dans les conditions prévues par l'article L. 480-13. Or l'article L. 480-13 crée, on l'a dit, une présomption de conformité au bénéfice des travaux réguliers, qui ne bénéficie qu'à ceux réalisés sur le fondement d'un permis de construire (cf. Cour de cass, 3e civ, 2 octobre 1996, n° 92-13724, qui s'en tient à une lecture stricte du texte, excluant de son champ les travaux soumis à déclaration).

3. Les travaux parlementaires vont plutôt dans le sens de la seconde interprétation, même s'ils ne sont pas décisifs. L'Assemblée nationale et le Sénat se sont opposés sur le principe d'une prescription administrative. Le Sénat a repris la proposition du rapport Pelletier (cf. Rapport n° 81 2005-2006 de M. Dominique BRAYE, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 15 novembre 2005) et voté la création de la prescription avec les exceptions tenant au caractère dangereux de la construction et à l'existence d'une décision d'un

⁶ L'article aurait ainsi posé le principe que lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, une autorisation d'urbanisme ne peut être refusée pour de nouveaux travaux au motif que la construction existante est irrégulière au regard du droit de l'urbanisme, dès lors que les travaux ou modifications qui sont la cause de l'irrégularité étaient soumis au régime de la déclaration préalable à la date à laquelle ils ont été effectués.

tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition. L'Assemblée nationale s'est opposée au principe même de la prescription, décrite comme « une sorte de prime à l'illégalité » donnant gain de cause au propriétaire qui « continue envers et contre tout à construire sans permis de construire des logements, en toute illégalité » (cf. Compte rendu analytique officiel, Session ordinaire de 2005-2006 - 52ème jour de séance, 119ème séance, 19 janvier 2006).

La question a finalement été renvoyée à la commission mixte paritaire qui, selon le compte rendu de la séance du vendredi 30 juin 2006 (258e séance de la session ordinaire 2005-2006) a, « au terme d'un long débat », « adopté une solution de compromis excluant du bénéfice de la prescription les constructions réalisées sans permis de construire, ainsi que les cas où une action en démolition a été engagée ». Et il est ajouté que « Cette solution nous semble équilibrée, puisqu'il sera toujours possible, pour les pouvoirs locaux, de faire détruire les immeubles construits illégalement ».

A aucun moment n'est évoquée l'idée de restreindre la prescription aux seuls travaux soumis à déclaration. Et le débat s'est concentré, on l'a vu, sur les comportements les plus excessifs consistant à construire sans permis du tout. Enfin, nous vous signalons que la CMP a décidé l'extension de l'exception tenant à l'engagement d'une action en démolition.

4. Nous relevons enfin que la première interprétation soulèverait des difficultés nouvelles, qui résultent de ce que le champ respectif du régime de l'autorisation et de la déclaration a évolué dans le temps, ce qui rend malaisé son application à des travaux anciens dont la date de réalisation est incertaine⁷. Relevons au demeurant que le champ de la déclaration s'est légèrement élargi (en 1986 puis en 2007), ce qui conduirait au résultat paradoxal que la prescription pourrait ne pas être applicable à des irrégularités anciennes alors qu'elle le serait à de mêmes irrégularités plus récentes.

Voilà les raisons pour lesquelles il nous semble que l'exception du e) vise les constructions existantes réalisées sans aucun permis.

VIII. On peut certes être tenté de réduire autant que se peut le champ de la prescription du fait qu'elle prive l'autorité chargée de la police administrative de l'urbanisme d'un moyen de coercition à l'égard des propriétaires indécents.

Cependant, cette dernière dispose de prérogatives importantes pour faire respecter le droit de l'urbanisme : le maire, ou le président de l'EPCI, agissant en tant qu'auxiliaire de l'autorité

⁷ L'article R. 422-2 dans sa rédaction issue du décret n°86-514 du 14 mars 1986 a ainsi ajouté à l'exception au permis les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés. Depuis 1er octobre 2007, l'article R. 421-14 définit positivement les travaux soumis à permis et les limite notamment à ceux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés sur des constructions existantes.

judiciaire, dispose des pouvoirs prévus à l'article L. 480-1 pour constater les infractions au droit de l'urbanisme et il peut, en application de l'article L. 480-2, ordonner l'interruption des travaux.

Les procès-verbaux sont transmis au ministère public à qui il appartient de décider de l'engagement des poursuites pénales. Mais en vertu du dernier alinéa de l'article L. 480-1, la commune ou l'EPCI peuvent exercer les droits reconnus à la partie civile, et ainsi mettre en mouvement l'action publique, conformément aux articles 85 et suivants et 418 et suivants du code de procédure pénale, mettant le juge d'instruction ou le tribunal dans l'obligation d'instruire ou de statuer (Cass. Crim. 21 septembre 1999, n° 98-85051).

Enfin, en vertu de l'article L. 480-5, le tribunal correctionnel statue sur les mesures de restitution (remise en état, mise en conformité, démolition) « au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent ».

L'autorité d'urbanisme est donc en mesure d'enclencher la répression des irrégularités au droit de l'urbanisme, l'engagement d'une action en démolition faisant obstacle à la prescription administrative. Et le transfert progressif de la compétence d'urbanisme aux EPCI permet la constitution d'équipes de contrôle plus efficaces.

IX. Il nous semble donc que vous pourrez juger que l'exception prévue au point e) de l'article L. 111-12 concerne uniquement les travaux ou modifications portant sur une construction existante n'ayant pas initialement fait l'objet d'un permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ; qu'en revanche, dès lors que la construction initiale a été autorisée par un permis de construire ou a été réalisée à une époque où la délivrance d'un tel permis n'était pas requise, la circonstance que des travaux ultérieurs de modification de cette construction ont été effectués sans permis de construire ne fait pas obstacle au bénéfice de la prescription⁸.

Relevons qu'il ne nous paraît pas nécessaire de créer un régime spécifique de « construction nouvelle au sens de l'article L. 111-12 », comme l'a fait la cour, qui s'est référée à l'ampleur des travaux réalisés sur la construction initiale régulière.

Il suffit de se référer à la notion de « construction nouvelle » telle qu'elle figure désormais au code de l'urbanisme, aux articles R. 421-1 et suivants, par opposition aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions (cf. les

⁸ Il serait possible de la définir positivement de la façon suivante : il résulte des dispositions de l'article L. 111-12 qui institue le principe de la régularisation des constructions existantes achevées depuis plus de dix ans et de l'exception qui figure au e) que la prescription ainsi créée n'est applicable qu'aux seuls travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions.

Cette définition positive nous semble exactement couvrir le champ du principe : si la prescription est invoquée au bénéfice de la construction initiale, alors elle devra être refusée car cela veut dire que la construction existante n'a bénéficié d'aucun permis ; / si la prescription est invoquée au bénéfice de travaux sur la construction existante mais qu'il est soutenu que la construction initiale était également irrégulière, il appartient à l'autorité administrative d'examiner ce dernier point : s'il est établi, alors la prescription ne peut pas jouer.

articles L. 421--1 et R. 421-13 et suivants). Il suffira donc de vérifier, le cas échéant, que les travaux irréguliers en cause relèvent donc bien, du fait de leur consistance, des travaux exécutés sur des constructions existantes au sens de l'article L. 421-1.

X. En redressant quelque peu l'interprétation de l'article L. 111-12, vous pourrez donc écarter le moyen d'erreur de droit.

Vous pourrez aisément écarter les autres moyens :

1. Vous ne verrez pas d'insuffisance de motivation sur ce point : la cour a bien répondu à l'absence de permis initial en se prenant en compte le fait que la construction initiale a été édifiée antérieurement à l'entrée en vigueur du régime d'autorisation d'urbanisme.

2. Vous ne verrez pas de dénaturation à avoir considéré que les travaux réalisés sans autorisation, consistant en l'aménagement des combles, n'ont pas conduit à la création d'une nouvelle construction.

3. Vous ne verrez pas dénaturation à avoir estimé que les travaux étaient achevés au plus tard en 1997.

4. Vous ne verrez enfin pas d'insuffisance de motivation et d'erreur de droit dans l'application de la jurisprudence de section S... du 27 mai 1988 (n° 79530, au Rec.). Etait invoquée la non-conformité de la construction existante avec les dispositions de l'article 5 du règlement de la zone UC du PLU qui fixe à 3 000 m² la surface minimale des terrains, celui supportant la maison de M. G... étant de 1.345 m². La cour a fait application de votre jurisprudence S... à la construction existante, dont la partie régularisée du fait de la prescription. Vous ne verrez pas d'erreur de droit sur ce point.

La jurisprudence S... traite de la situation des constructions existantes régulières mais non-conformes au droit actuel. S'appuyant sur la théorie des droits acquis, elle en autorise la modification si les travaux nouveaux rendent la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou sont étrangers à ces dispositions.

Il faut bien considérer que la régularisation qui résulte de la prescription doit être entendue au sens large, c'est-à-dire couvrant à la fois l'irrégularité tenant à l'absence d'autorisation et la non-conformité aux règles d'urbanisme. Comme le précise la décision C..., la nouvelle demande n'a pas à porter sur les travaux régularisés par l'effet de la prescription de l'article L. 111-2, même si le dossier de demande doit décrire complètement la construction existante. Et la conformité des nouveaux travaux projetés aux règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle l'administration statue est appréciée en tenant compte des droits tirés de la construction existante régulière, y compris la partie régularisée.

La cour a ensuite estimé, sans dénaturation, que les travaux autorisés ayant ni pour objet ni pour effet de créer de la surface habitable où de modifier l'emprise au sol du bâtiment existant

n'aggravaient pas la situation de la construction au regard des règles méconnues. Il en est de même pour l'article UC 14 du règlement du PLU qui fixe un COS, les travaux autorisés n'ayant pas conduit à la création de SHON. Et également de l'article UC4 relatif à l'accès des aux constructions nouvelles créant des surfaces imperméabilisées. Enfin, la cour n'a pas relevé une méconnaissance de l'article UC3 relatif à l'accès des véhicules de secours.

5. Vous ne verrez pas d'erreur de droit à avoir jugé que le dossier de demande de permis était conforme aux exigences des articles R. 431-7 à R. 431-10 du code de l'urbanisme alors même que le plan de masse ne matérialisait pas la servitude de passage dont bénéficiait le pétitionnaire pour accéder au terrain d'assiette du projet, dès lors que cette omission n'a pas été de nature à affecter l'appréciation à laquelle s'est livrée l'autorité administrative (voyez M. et Mme E... du 26 janvier 2015, n° 362019, au Rec.).

6. vous ne verrez pas d'erreur de droit dans l'application l'article UC 3 du POS qui exige que les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à l'intérieur de l'îlot de propriété en plate-forme de retournement dimensionnées pour les véhicules de secours : la cour a relevé que le terrain d'assiette du projet comporte une aire de stationnement de plus de 100 m² réservée à l'usage exclusif de M. G.. par acte de droit privé et elle estime que a circonstance que cet espace est situé à l'entrée du terrain et non à l'intérieur de la propriété n'est pas, au cas d'espèce, de nature à méconnaître l'article UC3 en raison de son affectation à l'usage exclusif de la propriété de M. G... Le point paraît certain.

7. Enfin la cour a bien répondu au moyen tiré de l'aménagement irrégulier du grenier qui ne constitue pas un changement de destination.

Vous pourrez donc rejeter le pourvoi, y compris ses conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Vous pourrez mettre à la charge des héritiers de M. A..., décédé en cours de procédure, la somme de 3.000 € à verser à M. G.. et la somme de 3.000 € à verser à la commune de Vallauris, au titre des ces mêmes dispositions. Tel est le sens de nos conclusions.