

ÉLARGISSEMENT DES POSSIBILITÉS DE RECOURS AU PERMIS MODIFICATIF

Le Conseil d'État ouvre la possibilité d'obtenir un permis modificatif pour réaliser des modifications de l'économie générale d'un projet, à la seule condition de ne pas changer la nature de ce dernier.



Si vous n'avez que 30 secondes

Par une **décision remarquée**, le Conseil d'État aligne en partie le régime du permis modificatif « classique » sur celui du permis de régularisation.

Désormais un permis modificatif pourra comme un permis de régularisation emporter des modifications changeant l'économie générale du projet, à condition toutefois, de ne pas changer « la nature même » de ce dernier.

Cette décision met fin à la jurisprudence antérieure, qui exigeait que les modifications souhaitées n'aient pas pour effet de remettre en cause « la conception générale du projet », ce qui était nettement plus restrictif (cf. CE, 1^{er} octobre 2015, 374338).

En droit, il existe une dualité de régime juridique entre :

1/ le permis modificatif « classique », dont l'objet est de modifier le projet autorisé dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager indépendamment de tout contentieux.

Cette procédure, issue de la pratique et non des textes, permet au pétitionnaire de modifier son projet, tout en conservant les droits acquis au titre du permis initial et en s'épargnant une ré-instruction complète de sa demande,

2/ et le permis « de régularisation », dont l'objet est de mettre fin à un contentieux en cours en « corrigeant » un permis irrégulier dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, c'est-à-dire lorsque le juge prononce l'annulation partielle d'une autorisation en fixant le délai dans lequel le titulaire pourra demander une régularisation (art. L. 600-5), ou lorsqu'il sursoit à statuer pour permettre cette régularisation (Art. L. 600-5-1).

Jusqu'à présent, un permis modificatif ne pouvait être obtenu qu'à condition (1) que les travaux autorisés par le permis initial ne soient pas achevés, et (2) que les modifications apportées au projet ne remettent pas en cause, par leur nature ou leur ampleur, la conception générale du projet (CE, 1^{er} octobre 2015, 374338).

A contrario, un permis de régularisation peut être obtenu après l'achèvement des travaux (art. L. 600-5 et L. 600-5-1) et alors que les modifications impliquent de revoir l'économie générale du projet à la seule condition de ne pas changer « la nature même » de ce dernier (cf. CE, Avis, 2 octobre 2020, n°43731).

Nouvelles conditions d'obtention d'un permis modificatif	Conditions d'obtention d'un permis de régularisation
Le permis initial doit être en cours de validité	Le permis initial doit être en cours de validité
Les travaux autorisés par le permis initial ne doivent pas être achevés	Possible même après achèvement des travaux autorisés par le permis initial.
Les modifications peuvent conduire à revoir l'économie générale du projet, à condition de ne pas en changer « la nature même ».	Les modifications peuvent conduire à revoir l'économie générale du projet, à condition de ne pas en changer « la nature même ».

Du fait de cette dernière spécificité, le permis de régularisation bénéficiait ainsi d'un régime beaucoup plus favorable résultant de la volonté du juge de maximiser les possibilités de régularisation en cours d'instance.

Il en résultait un paradoxe aux termes duquel il était plus facile pour le pétitionnaire de corriger sa copie dans le cadre d'un contentieux que par sa seule initiative.

Cette spécificité était d'autant plus critiquable que la jurisprudence admettait que le pétitionnaire puisse, dans le cadre d'un permis de régularisation, procéder à des modifications de pure opportunité (CE 17 mars 2021, Mme X..., n° 436073, aux tables).

C'est précisément pour mettre fin à cette « *prime à la voie contentieuse* » que le Conseil d'État vient finalement considérer que « [...] *l'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité, un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même* » (CE, 26 juillet 2022, n°437765).

Cette décision permet ainsi d'ouvrir la voie du permis modificatif pour mettre en œuvre des modifications remettant en cause la conception générale du projet, qui auraient auparavant nécessité de déposer un nouveau permis : suppression ou addition d'un étage, déplacement de la construction autorisée par rapport aux limites séparatives, ajout de nouvelles surfaces de plancher, etc.

Reste que si le critère d'absence de modification de la nature même du projet est à l'évidence beaucoup plus souple que celui tiré de l'absence de remise en cause de la conception générale du projet, il reste une limite empêchant de modifier « du tout au tout » un projet par la voie d'un modificatif.

À titre d'exemple la jurisprudence a d'ores et déjà pu considérer, en matière de permis de régularisation, qu'étaient de nature à changer la nature du projet :

- une modification portant sur un projet de surélévation d'un hôtel et impliquant de changer la destination d'un étage en vue de développer des services d'intérêts collectifs (CAA Paris, 1re ch., 28 juin 2022, n° 21PA00840) ;
- une modification impliquant de changer l'implantation, la hauteur et la densité des bâtiments envisagés, et de prévoir des logements sociaux au sein d'un immeuble collectif (CAA Lyon, 1re ch., 22 févr. 2022, n° 21LY00979).

En outre, il convient de noter que contrairement à un permis de régularisation, il ne sera toujours pas possible d'obtenir un permis modificatif après l'achèvement des travaux (cf. pour un rappel récent CE 25 novembre 2020, M. et Mme AB..., n° 429623).

Au regard de ces limites intrinsèques, il restera pertinent pour les porteurs de projets de ne pas considérer la possibilité de recourir à un permis modificatif comme l'alpha et l'oméga de la sécurisation d'un droit à construire.

Et ce d'autant plus que le code de l'urbanisme met à leur disposition d'autres outils efficaces tels que la possibilité d'obtenir plusieurs permis alternatifs sur un même terrain (article L. 424-5) ou celle de déposer d'un certificat d'urbanisme permettant de cristalliser la réglementation applicable.

L'ÉQUIPE DROIT PUBLIC DE LEXCASE



Alain de BELENET
Avocat associé
adebelenet@lexcase.com



Raphaël APELBAUM
Avocat associé
rapelbaum@lexcase.com



Maxime BÜSCH
Avocat associé
mbusch@lexcase.com



**Freddy
LEPRODHOME**
Avocat Collaborateur
fleprodhomme@lexcase.com



**Fanny
VANDECASTEELE**
Avocat Collaborateur
fvandecasteele@lexcase.com



**Alexandre LO-CASTO
PORTE**
Avocat Collaborateur
alocastoporte@lexcase.com



Florent GADRAT
Avocat Collaborateur
fgadrat@lexcase.com



Claire MARTIN
Avocate Collaboratrice
cmartin@lexcase.com



Stefano ARPANTE
Avocat Collaborateur
sarpante@lexcase.com

www.lexcase.com