

TABLEAU SYNOPTIQUE DES DIFFERENTS TYPES DE PERMIS SUSCEPTIBLES D'ETRE DEMANDES PAR LE PETITIONNAIRE OU IMPOSES A TOUS LES STADES D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

	QUI LE DEMANDE ?	QUELLES CONDITIONS DE RECOURS ?		QUELS EFFETS ?
		QUELLE TEMPORALITE ?	QUEL OBJET ?	
PC initial assorti de prescriptions spécialesⁱ	- l'administration impose une légère modification du projet	- au moment de la délivrance du PC	- modification non substantielle imposée le cas échéant par l'administration, qui a pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires ⁱⁱ	Prescriptions contestables par le pétitionnaire
Permis de construire modificatif (PCM)ⁱⁱⁱ	- sur initiative du pétitionnaire voulant faire évoluer son projet <i>OU</i> - sur injonction de l'administration qui a ordonné l'interruption des travaux <i>OU</i> - en cas de contestation de la conformité après dépôt de la DAACT. Dans ce cas, la construction n'est pas réputée achevée (L 462-2 C.urb) ^{iv}	- tant que le permis initial est en cours de validité (ni périmé, ni annulé) et que la construction n'est pas achevée ^v	Les modifications ne doivent pas remettre en cause la conception générale du projet initial tant par leur nature ou leur ampleur ^{vi} . <i>La seule circonstance que ces modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif^{vii}.</i>	Le PCM a pour effet d'abroger l'arrêté ordonnant l'interruption des travaux lorsqu'il a existé ^{viii} . NB : cette intervention est en principe sans incidences sur le montant de la participation en vue de la réalisation d'un parc publics de stationnement, dès lors que le fait générateur de cette participation est le permis initial ^{ix} .
Permis de construire de régularisation (PCR)	sur injonction du juge administratif saisi d'un recours contre le permis initial, dans le cadre d'un sursis à statuer (assorti d'un délai pour déposer le PCR) (L. 600-5-1 CU) ^x	- soit en cours de construction soit après achèvement - le permis n'est pas définitif ^{xi}	Un vice entachant la légalité du permis de construire peut faire l'objet d'une mesure de régularisation ^{xii} (le juge peut éventuellement préciser les modalités de cette régularisation). Le vice n'affecte qu'une partie de la légalité du permis de construire ou de régularisation ^{xviii} et peut être régularisé (critère indépendant de la divisibilité du projet de construction ^{xix}). Un vice de légalité est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause , dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même^{xiii} . Cette régularisation peut prendre la forme d'une dérogation aux règles d'urbanisme applicables, sur le fondement notamment de L. 152-6 C. urb si le pétitionnaire formule une demande ^{xiv} . Elle peut aussi résulter d'une modification des règles de fond d'urbanisme applicables au projet ^{xv} .	Lors d'un recours contre le permis de construire initial, le juge tient compte des éventuels permis modificatifs, décisions modificatives et/ou de régularisation déjà intervenus lorsqu'ils ont été communiqués aux parties à l'instance (L. 600-5-2 CU). Le requérant ne peut donc plus contester le permis initial, sauf appel contestant le sursis ^{xvi} . Les irrégularités régularisées à la suite de la modification de son projet par le pétitionnaire et en l'absence de toute intervention du juge ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial ^{xvii} .
Obligation de recourir à un nouveau permis de construire^{xx}	- sur initiative du pétitionnaire qui souhaite modifier le projet ou le régulariser dans des proportions très importantes - suite une action civile tendant à la démolition ou à la mise en conformité de la construction a été engagée ^{xxi}	la construction est achevée ^{xxii}	- doit porter sur l'ensemble des éléments de la construction dont la conformité est contestée - doit respecter les règles d'urbanisme en vigueur à la date de son octroi .	

ANNEXE 1. JURISPRUDENCES DE REFERENCE

Permis de construire initial assorti de prescription spéciales

ⁱ CE Sect., 13 mars 2015, Mme Ciaudo, n°358677, BJDU 3/2015, p. 207 concl. X. de Lesquen.

ⁱⁱ CE, 26 juin 2019, Delville, n°412429, BJDU 5/2019, p. 325, concl. S. Hoyneck.

Permis de construire modificatif (A. 431-7 du code de l'urbanisme)

ⁱⁱⁱ CE Sect., 26 juillet 1982, Leroy, n°23604 ; CE, 1^{er} octobre 2015, Commune de Toulouse, n°374338, BJDU 6/2015, p. 421 concl. X. de Lesquen.

^{iv} Rappel : l'administration qui n'a pas contesté la conformité des travaux dans le cadre du dépôt de la DAACT dans un délai, selon les cas, de trois ou cinq mois, ne peut plus le faire ensuite (CE, 26 novembre 2018, Sormonte, n°411991 ; BCJU 1/2019, p. 33 concl. C. Touboul.

^v CE, 25 novembre 2020, M. et Mme G., n°429623, cons. 2.

^{vi} Illustration : Le déplacement pur et simple d'une construction à un nouvel emplacement totalement distinct de l'emplacement initial, situé en l'espèce à plus de trente mètres de celui du projet initial, doit être regardé comme affectant la conception générale du projet et comme faisant ainsi obstacle à ce que le permis autorisant le nouveau projet soit qualifié de permis modificatif (CAA Lyon, 15 janvier 2019, n°17LY03703) ; pour d'autres illustrations, v. P. Derrez, « Le permis de construire modificatif », Opérations immobilières, juin 2019, p. 63.

^{vii} CE, 30 décembre 2015, SCI Riviera Beauvert, n°375276.

^{viii} CE, 16 octobre 2019, n°423275, BJDU 1/2020, concl. A. Iljic.

^{ix} CE 7 octobre 2020, Société Berrier-Carnot, n° 426477, BJDU 1/ 2021, p. 35 conclusions E. Bokdam-Tognetti : pour le Conseil d'État, la délivrance d'un permis modificatif constitue le fait générateur d'une nouvelle participation se substituant à la précédente lorsque ce nouveau permis emporte une modification substantielle du projet initial. Dans cette hypothèse, le permis modificatif se substitue au permis initial, cette substitution emportant retrait du premier permis.

Permis de construire de régularisation (L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme)

^x CE, Sect., avis, 2 octobre 2020, n°438318, BJDU 1/ 2021, p. 50, concl. O. Fuchs ; AJDA 2020, p. 2016, ch. C. Malverti et C. Beaufils : Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation.

^{xi} CE, 22 février 2017, n°392998, BJDU 2/2017, concl. X. de Lesquen.

^{xii} A noter : le caractère régularisable d'un vice de procédure est apprécié au regard des règles applicables à la date de la décision litigieuse et doit être réparé selon les modalités prévues à cette même date. En revanche, le caractère régularisable d'un vice entachant le bien-fondé du permis de construire est déterminé au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle le juge statue ; ce dernier peut ainsi constater qu'au regard de ces nouvelles dispositions, le permis ne présente plus les vices dont il était entaché à la date de son édicton (CAA Bordeaux , 20 octobre 2020, 18BX03845). Ainsi, l'évolution des règles d'urbanisme peut suffire pour régulariser un permis de construire. A comparer avec le permis modificatif, qui peut avoir un effet

« régularisateur » si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée (CE, 7 mars 2018, Mme Bloch, n°404079 ; BJDU 3/2018, concl. X. de Lesquen).

^{xiii} CE Avis, Sect., 2 octobre 2020, n°438318, BJDU 1/ 2021, p. 50, concl. O. Fuchs ; AJDA 2020, p. 2016, ch. C. Malverti et C. Beaufiles ; v. pour l'ancien état du droit, CE, 4 octobre 2013, M. Andrieu et Mme Perrée, n°358401, BJDU 6/2013, p. 472 concl. M. Vialettes.

^{xiv} CE, 17 décembre 2020, SCCV Lapeyre, n° 432561, Mentionné aux tables du recueil Lebon.

^{xv} CAA Bordeaux , 20 octobre 2020, 18BX03845.

^{xvi} CE, 5 février 2021, n°430990.

^{xvii} CE, 24 avril 2019, Mme Brunel, n°417175, BJDU 4/2019, concl. A. Iljic.

^{xviii} CE, 17 mars 2021, Mme V., n°436073, concl. V. Villettes accessibles sur arianeweb : un permis de construire de régularisation, obtenu à la suite d'un sursis à statuer décidé par le juge au titre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, peut être régularisé dans les conditions de l'article L. 600-5 du même code.

^{xix} CE, 1er mars 2013, Fritot, n°350306, BJDU 3/2013, p. 221, concl. X. de Lesquen.

^{xx} CE, 25 novembre 2020, M. et Mme G., n°429623, cons. 4

Nouveau permis de construire

^{xxi} CE, 25 novembre 2020, n°429623 : « 4. Enfin, si la construction achevée n'est pas conforme au projet autorisé, le titulaire du permis de construire conserve la faculté, notamment si une action civile tendant à la démolition ou à la mise en conformité de la construction a été engagée, de solliciter la délivrance d'un nouveau permis de construire destiné à la régulariser, qui doit porter sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé et respecter les règles d'urbanisme en vigueur à la date de son octroi ».

^{xxii} CE, 23 septembre 1988, Société les maisons Goëland, n°72387.

ANNEXE 2. ELEMENTS BIBLIOGRAPHIQUES SOMMAIRES

- W. Grémaud, La régularisation en droit administratif, thèse, Université Paris II – Panthéon Assas, dir. B. Seiller, 2019.
- C. Malverti et C. Beaufiles, « Chronique de jurisprudence du Conseil d'Etat – Contentieux de l'urbanisme : parer les mots, réparer les vivants », AJDA 2020, p. 2016.
- F. Martin, « La légende de l'annulation », RFDA 2021, p. 134.
- R. Noguellou, « La réforme du contentieux de l'urbanisme, AJDA 2019, p. 107.
- F. Polizzi, « Libérée du carcan du permis de construire modificatif, la régularisation des autorisations d'urbanisme va produire tous ses effets », BJDU 1/2019, p. 11.