

15ème législature

Question N° : 5498	De M. Guy Teissier (Les Républicains - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires
Rubrique > urbanisme	Tête d'analyse > Permis de construire modificatif	Analyse > Permis de construire modificatif.
Question publiée au JO le : 13/02/2018 Réponse publiée au JO le : 17/04/2018 page : 3234		

Texte de la question

M. Guy Teissier attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur un obstacle juridique rendant souvent difficile l'obtention d'un permis de construire modificatif. La réalisation de programmes de constructions suppose très fréquemment de faire évoluer, à la marge, l'autorisation d'urbanisme. Ceci s'explique la plupart du temps par la nécessité de prendre en compte des difficultés d'ordre technique, non anticipables lors de l'élaboration du projet, voire par des impératifs de commercialisation. La pratique administrative, entérinée par la jurisprudence, permet, dans ces hypothèses où l'économie générale du projet n'est pas remise en cause, le dépôt d'une demande de permis de construire dit « modificatif ». Celui-ci a comme avantage indéniable de permettre à l'administration de ne statuer que sur les modifications envisagées, évitant la reprise de l'instruction de l'ensemble du projet. Le « modificatif » se greffe ainsi sur le permis principal, qu'il complète en tant que de besoin. Reste qu'en pratique, la délivrance de ce modificatif est souvent perturbée par l'évolution défavorable de la réglementation d'urbanisme, due par exemple à une révision du PLU. En effet, faute de texte spécifique, le Conseil d'État considère qu'il sera accordé ou refusé à partir du droit positif à la date de la décision à venir (CE, 12 mai 1976, Union des commerçants et artisans de Cholet, req 94552 ; CE, 15 juin 1992, Cmne de Montmorot, req 94528), sans égard pour les règles existantes au jour du permis initial (CE, 19 mai 1993, Cie générale des eaux, req 74771), qui ne sont dès lors pas figées. Il lui demande donc si, notamment pour favoriser la production de logements, il n'est pas envisagé de doter le permis modificatif d'un régime législatif, intégrant, pendant une durée déterminée, un gel du droit applicable ; à tout le moins, serait-il sans doute judicieux de prévoir dans le code de l'urbanisme, que la délivrance d'un permis de construire tient lieu de certificat d'urbanisme.

Texte de la réponse

Si le permis modificatif ne fait pas l'objet d'un encadrement strict par le code de l'urbanisme, la doctrine ainsi que la jurisprudence administrative ont déjà consacré les principales lignes directrices de son régime lorsque celui-ci sert à modifier un projet déjà autorisé. Ainsi, un permis modificatif est délivré au regard des règles d'urbanisme applicables au jour où il est accordé, même si ces règles ont évolué depuis la délivrance du permis initial. Ces nouvelles règles d'urbanisme n'évoluent pas toujours d'une manière défavorable au pétitionnaire : le demandeur peut se voir opposer des règles plus avantageuses pour la réalisation de son projet. Par ailleurs, un certificat d'urbanisme a pour effet de cristalliser les règles applicables à sa date de délivrance (expresse ou tacite) pour une durée de 18 mois. Cette cristallisation s'applique également au permis modificatif lorsque le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme toujours en cours de validité au moment du dépôt de sa demande de modification. Ainsi, le permis modificatif sera également instruit en prenant en compte les droits acquis par le certificat. Il n'est donc pas prévu de modifier le code de l'urbanisme pour codifier un régime qui doit conserver sa souplesse ou introduire

un nouveau régime qui pourrait, en tout état de cause, se révéler moins favorable au porteur de projet.