



## L'actualité des 15 derniers jours réservée aux abonnés de Moniteur Juris

03/02/2023

### JURISPRUDENCE

#### Un permis d'aménager modificatif s'impose en cas d'erreur sur la surface des lots d'un lotissement

Une réponse écrite du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires explicite le cadre juridique du permis modificatif, créé par la jurisprudence.

Par Isabelle d'Aloia, le 24 janvier 2023, [lemoniteur.fr](#)

Le titulaire d'un permis d'aménager pour la réalisation de lotissements doit-il faire une demande de permis d'aménager modificatif, si au moment du dépôt des permis de construire, des erreurs dans les surfaces des lots sont constatées ?, interroge Jean-Louis Masson, sénateur (Moselle-NI) dans le cadre des questions au gouvernement.

#### Permis d'aménager modificatif

Un permis modificatif permet au détenteur d'un permis de construire ou d'aménager en cours de validité d'obtenir une modification de son projet sans devoir présenter un nouveau dossier - rappelle dans sa réponse le ministère de la Transition écologique - sous certaines conditions, **notamment que les travaux qu'il autorisait ne soient pas totalement exécutés**. Dans le cas contraire, les nouveaux travaux ou aménagements projetés sur la même parcelle relèveront d'une nouvelle autorisation.

La jurisprudence ([CE, 26 juillet 2022, n°437765](#)) a précisé récemment les contours du permis modificatif : "Les modifications apportées au projet initial ne doivent pas apporter « un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même »." "Le permis modificatif connaît ainsi la même limite dans son ampleur que le permis de régularisation délivré à l'initiative du juge administratif sur le fondement de [l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme](#)", souligne le ministère.

Ainsi, dans le cas précité, la modification de la superficie des lots dans le lotissement est possible au moyen d'un permis modificatif car elle n'apporte pas au projet de lotissement un bouleversement tel qu'il en changerait la nature. En revanche si cette modification "aboutit à une extension du lotissement en dehors du périmètre autorisé par le permis d'aménager initial", il s'agirait alors d'un nouveau lotissement, qui devrait faire l'objet d'une nouvelle demande.

La demande de permis d'aménager modificatif répond aux mêmes conditions de délivrance qu'un permis d'aménager initial et donc aux mêmes délais. **Cette nouvelle instruction prend en compte l'ensemble des éléments du dossier modifié, qui comporte les modifications cohérentes des différentes pièces, qui complètent ou se substituent à celles de l'arrêté initial et doit être formulée par le lotisseur sur un imprimé spécifique (Cerfa n° 13411\* 05).**

#### Autorisation d'urbanisme modificative

Enfin, cette réponse insiste sur le fait que **quels que soient "la nature et l'importance des modifications du permis d'aménager initial envisagées, et donc y compris pour une simple correction d'erreurs dans les surfaces des lots, une demande d'autorisation d'urbanisme modificative devra être obligatoirement déposée**. [...] Une autorisation erronée différente du projet réalisé, même conforme aux règles d'urbanisme, expose son titulaire au risque de se voir infliger des sanctions au titre du Code de l'urbanisme".

[QE n° 01919, réponse à Jean-Louis Masson \(Moselle - NI\), JO Sénat du 1er décembre 2022](#)

### JURISPRUDENCE

#### Autorisations - Un permis modificatif peut régulariser un vice affectant le projet initial en raison de l'évolution des circonstances de fait

Par Gilles Le Chatelier, avocat associé, cabinet Adaltys, le 27 janvier 2023, [lemoniteur.fr](#)

Une communauté de communes a confié à une société la création d'un parc d'activités. Le maire de la commune concernée a délivré en août 2011 un permis d'aménager.

À la suite de la réduction du périmètre du projet, le pétitionnaire a obtenu en 2018 un permis d'aménager modificatif. Une association de défense de l'environnement a demandé l'annulation des deux autorisations, soulevant un vice au regard des règles applicables en zone littorale.

#### Question

Le permis d'aménager modificatif pouvait-il régulariser le premier permis délivré ?

#### Réponse

Oui. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance de l'autorisation, l'illégalité en résultant peut être régularisée par une autorisation modificative si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue a été entretemps modifiée ou si cette règle ne peut plus être regardée comme méconnue, du fait d'un changement dans les circonstances de fait de l'espèce.

Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours dirigé contre l'autorisation initiale.

[CE, 10 octobre 2022, n° 451530, mentionné aux tables du recueil Lebon.](#)

### JURISPRUDENCE

#### Contentieux - En cas de construction projetée sur le domaine public, le juge doit se borner à rechercher si le dossier de permis comporte l'accord du gestionnaire

Par Gilles Le Chatelier, avocat associé, cabinet Adaltys, le 27 janvier 2023, [lemoniteur.fr](#)

Un maire a accordé à deux sociétés un permis de construire neuf bâtiments destinés à accueillir 98 logements incluant des aménagements sur le domaine public. Des voisins ont contesté ce permis. Le tribunal administratif leur a donné gain de cause. Il a estimé que les pétitionnaires n'avaient pas qualité pour déposer le dossier en raison de l'absence de déclassement et de vente de la parcelle concernée.

#### Question

Un tel moyen est-il fondé ?

#### Réponse

Non. Il résulte des termes de l'article R. 431-13 du Code de l'urbanisme - relatif aux pièces exigibles lorsqu'un projet porte sur une dépendance du domaine public - que le juge ne peut se fonder uniquement sur l'absence de déclassement et de transfert de la propriété de la parcelle pour en déduire que les sociétés n'ont pas qualité pour déposer une demande de permis de construire incluant les aménagements en cause. Il lui incombe seulement de rechercher si, faute de déclassement et de transfert, le dossier comportait toutefois une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire.

[CE, 23 novembre 2022, n° 449443, mentionné aux Tables.](#)

### JURISPRUDENCE

#### Plan local d'urbanisme - La majoration du volume constructible doit respecter la limite fixée en valeur absolue

Par Gilles Le Chatelier, avocat associé, cabinet Adaltys, le 27 janvier 2023, [lemoniteur.fr](#)

Un maire a délivré un permis de construire pour la réalisation de 12 logements comprenant un tiers de logements sociaux. Des riverains ont contesté ce permis pour non-respect des règles de gabarit prévues par le règlement du PLU et définies comme la règle de distance des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le tribunal administratif a rejeté la requête, estimant que, pour déterminer cette distance d'implantation minimale de la construction projetée, il convenait de retenir la hauteur maximale théorique autorisée par le PLU.

#### Question

Cette interprétation est-elle légitime ?

#### Réponse

Non. Selon le PLU de la commune, la majoration du volume constructible autorisée pour la construction de logements sociaux dans certains secteurs, fixée dans la limite de 30 %, est applicable à chacune des règles concernées de hauteur, d'emprise et de gabarit. Lorsqu'est en cause la règle de gabarit, cette majoration permet notamment, pour une distance à la limite séparative donnée, d'augmenter d'un coefficient de 1,3 la hauteur du bâtiment autorisée par la règle de distance aux limites séparatives ou, pour une hauteur donnée, de réduire la distance aux limites séparatives de 1,3. Cette hauteur ou cette distance ainsi calculée ne saurait être augmentée ou réduite au-delà ou en deçà de la limite fixée en valeur absolue par le PLU.

[CE, 23 novembre 2022, n° 441184, mentionné aux Tables.](#)

Toute la veille des 6 derniers mois

