

Note ADS

Le modificatif

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

La modification du permis en cours de validité

1) Les conditions du permis modificatif

La délivrance d'un permis modificatif suppose que **l'évolution** par rapport au projet initial **reste mineure** : les modifications ne doivent pas affecter l'économie générale du projet initial et être rapportées à l'importance globale du projet initial.

☞ Peut donner lieu à un permis modificatif :

- l'implantation de la construction à 13 mètres de la limite de la voie publique au lieu des 15 mètres prévus initialement ([CE 16 février 1979 « SCI CAP NAI0 » n°3646](#)) ;
- l'adjonction d'une annexe à usage de garage au bâtiment principal ([CE 28 décembre 1992 « Garcin et autres » n° 101162](#)) ;
- la modification de l'implantation sans porter atteinte à la conception d'ensemble du projet ([CE, 8 juin 1990, n° 76190, Laffont c/ Mellat](#)) ;
- des modifications au projet de construction sans incidence sur la conception générale du projet initial ([CE, 26 juill. 1982, n° 23604, Le Roy](#)) par exemple, la fermeture de loggias qui a pour effet d'augmenter la SHON d'environ 30 % ([CE, 21 déc. 2001, n° 211663, SCI Le complexe](#)) ;
- des légères modifications portant sur une façade, la hauteur d'une partie du bâtiment et la surface de plancher ramenée de 121 à 118 m², sans changement fondamental de la nature, de l'importance, de l'agencement ni de la composition des travaux d'agrandissement du logement ([CAA Nancy, 1^{re} ch., 31 déc. 1997, n° 94NC00875, Genin](#)) ;
- changer la destination des volumes déjà construits sans aggraver l'illégalité d'emprise affectant le permis initial devenu définitif ([CE, 27 avr. 1994, n° 128478, Bouchy](#)) ;
- ne plus réaliser qu'un nombre limité des maisons initialement prévues. La délivrance d'un tel permis modificatif ne pose en général pas de problèmes particuliers dès lors que le programme réduit constitue une tranche fonctionnelle du projet d'origine disposant des équipements collectifs suffisants pour en assurer la desserte (Rép. min. n° 56839 : JOAN Q, 8 avr. 1985, p. 1553) ;
- modifications qui se limitent aux aménagements des abords extérieurs du site et à l'accroissement du nombre d'arbres de haute tige à planter ([CE, 13 juill. 2006, n° 269720, Min. des transports c/ Assoc. pour la protection de l'environnement du Lunellois](#)) ;

☞ A contrario, le juge a considéré que la demande d'un nouveau permis était nécessaire pour :

- la construction de conception entièrement différente de celle ayant fait l'objet du permis initial ([CAA Lyon, 23 sept. 1997, n° 94LY01483, Cne de Grézieu-la-Varenne et a. c/ Scarna](#)) ;
- l'augmentation de moitié de la surface initiale et rehaussement du bâtiment ([CE,](#)

[1^{er} déc. 1993, n° 110339, Ville de Beaune](#)) ;

- le déplacement d'implantation de 15 m ([CE, 8 nov. 1985, n° 45417, Cavel et a. : Rec. CE, p. 318](#)) ;

- la réduction importante du nombre de logements et de la superficie du terrain (programme de 43 habitations sur un terrain de 30 000 m² ramené, en deux temps, à 3 habitations sur un terrain de 1 863 m²) ([CAA Nantes, 19 févr. 1997, n° 94NT00891, Kenedi](#)) ;

- la demande d'adjonction d'une véranda alors que la construction est entièrement terminée ([CE, 23 sept. 1988, n° 72387, Sté Les maisons Goéland c/ Grall](#)) ;

- le déplacement sur 70 m de l'implantation de la construction initiale et la modification de son orientation qui subit une rotation de 90°, alors même que la surface, la hauteur ou le volume du bâtiment initial n'ont pas été affectés ([CAA Bordeaux, 5^e ch., 8 févr. 2010, n° 09BX00736, SCI Saint-Michel](#)).

Procédure d'instruction

👁 **La demande** : L'instruction d'un permis modificatif ne devant porter que sur les éléments faisant l'objet de la modification, le dossier s'en trouve allégé et ne doit comporter que les pièces nécessaires à cette instruction. Il n'y a pas lieu de demander la production de plans ou de pièces portant sur des éléments non modifiés ([CAA Douai – 26/06/2003 – req n° 00DA00188](#)).

👁 **L'instruction** : La délivrance d'un permis modificatif n'est admise que lorsque le permis de construire initial est en cours de validité, la construction ne devant pas être achevée. À noter que, par ailleurs, dans un tel cas, les modifications envisagées ne peuvent pas relever d'une DP ([CE 12/11/2012 « Sté Caro Beach village n° 351377](#)), sauf si les travaux sont divisibles de l'ouvrage précédemment autorisé ([CE 09/01/2009 « Cne de Toulouse n° 307265](#)).

👁 **Le modificatif en régularisation** : Lorsque des constructions ont déjà fait l'objet d'un PC et ne sont pas conformes à l'autorisation donnée, une régularisation est possible au moyen d'une demande de permis modificatif, à condition que ces modifications restent mineures et que le permis soit en cours de validité, même s'il fait l'objet d'une DAACT. En effet, tant que le certificat de conformité n'est pas délivré et que le permis initial n'est pas devenu périmé du fait de l'interruption des travaux pendant un délai supérieur à une année, un permis modificatif peut être accordé ([CAA Nancy n° 09NC01896 du 20/01/2011](#) et [réponse JO Sénat n° 07801 du 08/08/2013](#) et [n° 8740 du 20/02/2014](#)). Il en est de même pour les permis modificatifs déposés dans le cadre de la procédure de contrôle prévue aux art. [L 462-2](#) du CU.

Le modificatif doit être conforme aux règles d'occupation des sols applicables le jour de sa délivrance ([CE n° 72045 du 18/06/1969](#)), même si ces règles ont changé depuis la délivrance du permis initial et sont devenues plus sévères.

👁 **Délais** : Le permis modificatif est instruit dans les mêmes conditions que le PC initial, et le délai d'instruction est le même que celui-ci. Les services seront à nouveau consultés si les modifications apportées le nécessitent.

👁 **Validité** : Le modificatif n'a pas pour effet de prolonger la durée de validité du permis initial et bénéficie des mêmes délais de recours que les PC.

👁 **Fiscalité** : Si le permis modificatif a pour effet de réduire les surfaces initiales, les taxes d'urbanisme seront revues à baisse. A contrario, les surfaces supplémentaires feront l'objet d'un complément de taxes.