



## Modifier son projet après l'obtention d'un permis de construire : le permis de construire modificatif

Si le permis de construire modificatif (PCM) est un outil que les constructeurs utilisent de longue date, de récentes

évolutions juridiques en ravivent l'intérêt.

### Quel est l'intérêt de déposer un PCM ?

En dehors d'un contentieux et sous certaines réserves précisées dans les développements suivants, un PCM peut être déposé à tout moment pour faire évoluer un projet.

Des dispositions spécifiques du Code de l'urbanisme permettent également de mettre en œuvre les "vertus régularisatrices" du PCM pendant un contentieux ou même après.

- **La possibilité de modifier son projet, en dehors de tout contentieux, pour sécuriser ou faire évoluer son projet**

La modification du permis de construire initial (PCI) peut être demandée par son titulaire s'il se rend compte d'une erreur ou omission ou s'il souhaite simplement faire évoluer son projet, par exemple en raison de la modification de la réglementation.

Le PCM n'a pas pour effet de fragiliser l'ensemble du projet. Le PCI (s'il est purgé de tout recours) reste acquis et seul le PCM pourrait, éventuellement, être attaqué. Dans cette hypothèse, le Conseil d'Etat a récemment pris position pour juger que l'**intérêt à agir** doit être apprécié au regard

du seul impact sur le requérant, des modifications apportées au projet initial et non pas au regard de la globalité du projet de construction ([CE, 17 mars 2017, n°396362](#)) (voir notre article sur [l'intérêt à agir](#)).

L'intérêt à agir s'appréciant strictement, le pétitionnaire peut ainsi modifier son projet tout en limitant les risques contentieux.

- **Le PCM, un outil de régularisation lorsque le PCI est attaqué**

Le PCM offre de **larges possibilités de régularisation** lorsque le permis de construire initial est attaqué et s'inscrit ainsi dans un mouvement visant à faciliter les opérations de construction.

Les articles [L.600-5-1](#) et [L.600-5](#) du Code de l'urbanisme permettent de régulariser un permis de construire en cours d'instance et après l'instance contentieuse.

Ces outils sont utilisés de la façon suivante :

ARTICLE L. 600-5-1 : LA REGULARISATION EN COURS D'INSTANCE (Exemple : CE, 30 décembre 2015, n°375276)	ARTICLE L. 600-5 DU CODE DE L'URBANISME : LA REGULARISATION D'UN PERMIS APRES L'INSTANCE (Exemple : CE, 1er octobre 2015, n°374338 - CE, 30 décembre 2015, n°375276)		
1°) Le juge regardera si les moyens contre le permis sont fondés ou non.			
2°) Le juge relève un vice pouvant entraîner l'illégalité du permis, mais il peut être régularisé en cours d'instance.	2°) Le juge constate que le projet n'est que partiellement affecté d'un vice qui est régularisable par un permis modificatif.		
3°) Les parties sont invitées à présenter leurs observations.  Le litige est suspendu le temps que les parties régularisent le permis initial par un permis modificatif.	3°) Le juge pourra décider d'appliquer l'article L.600-5. Le titulaire du permis disposera alors après l'instance, d'un délai fixé par le juge pour demander à l'autorité administrative la régularisation du permis partiellement vicié.		
4°) à l'issue du délai :			
Si un PCM est effectivement accordé, le juge demandera aux parties de présenter leurs observations sur la pertinence du PCM. Puis, le juge statue sur la légalité du PCM	Si dans le délai imparti aucune régularisation n'est intervenue, c'est-à-dire qu'aucun PCM n'a été adopté, le juge annulera le permis initial.	4°) à l'issue du délai :  Si le PCM est accordé, le recours est rejeté  À défaut de permis modificatif, le permis initial est partiellement annulé.	



## Dans quelles conditions déposer un PCM ?

- **Un PCI en cours de validité**

Le PCI doit être en cours de validité, c'est-à-dire qu'il ne doit être ni annulé, ni périmé.

En revanche, lorsque le permis de construire initial est suspendu par le juge du référé en application de [l'article L.521-1 du Code de justice administrative](#) (référé suspension) une demande de permis modificatif reste possible.

- **Des travaux en cours.**

En principe, il ne faut pas que les travaux soient achevés ([CAA Marseille, 21 octobre 2010, n°08MA03350](#) - [CE, 1er octobre 2015, n°374338](#) - [CE, 30 décembre 2015, n°375276](#))

Attention toutefois, le Conseil d'Etat a récemment considéré que la faculté de régulariser un permis en cours d'instance (Cf. ci-dessus) n'est pas subordonnée, par principe, à la condition que les travaux

autorisés par ce permis n'aient pas été achevés ([CE, 22 février 2017, n°392998](#)). Désormais, il importe seulement que la régularisation soit possible.

- **Pas de modifications substantielles du PCI**

Un PCM ne doit pas comporter des modifications, qui par leur nature ou leur ampleur, portent atteinte à la conception et l'économie générale du projet autorisé par le PCI, qu'il s'agisse d'un permis modificatif intervenant en dehors de tout contentieux ou dans le cadre d'une instance contentieuse ou après ([CE, 30 décembre 2015, n°375276](#)). Il ne faut pas non plus que les transformations aggravent substantiellement l'impact visuel de la construction dans les espaces proches ([CE, 3 avril 2014, n°365494](#)).

EXEMPLES DE MODIFICATIONS DANS UN PCM	EXEMPLES DE MODIFICATIONS ENTRAINANT LA REQUALIFICATION D'UN PCM EN PCI
Le réaménagement de la disposition intérieure des bâtiments ( <a href="#">CE, 28 juillet 1999, n°182167</a> )	Une réduction du nombre de logements ( <a href="#">CE, 5 juillet 1978, n°01492</a> )
La fermeture de loggias qui n'a pour effet d'augmenter la SHON que d'environ 30 % ( <a href="#">CE, 21 décembre 2001, n°211663</a> )	Une augmentation du nombre de places de stationnement ( <a href="#">CE, 7 avril 1993, n°114681</a> )
La suppression d'un étage, la substitution à une résidence pour personnes âgées de logements collectifs et le creusement d'un niveau supplémentaire en sous-sol pour le stationnement des véhicules ( <a href="#">CE, 23 juin 1993, n°118776</a> )	Un déplacement de l'implantation des bâtiments ( <a href="#">CE, 9 novembre 1985, n°45417</a> )



- **Le dépôt d'un formulaire CERFA**

Si les conditions précédentes sont satisfaites, le constructeur peut remplir le formulaire CERFA de "[demande de modification d'un permis délivré en cours de validité](#)" et le déposer en mairie.

Le PCM est donc un outil utile que les constructeurs doivent savoir utiliser stratégiquement, notamment pour faire échec à d'éventuels recours contentieux.

*Article rédigé par Agnès Boudin, Avocat à la Cour et Lauriane Tonani, Juriste*

