



Annulation partielle du permis initial et permis modificatif

Actualité législative publié le **13/10/2016**, vu **1475 fois**, Auteur : [Maître Hélène LELEU](#)

CE, 11 septembre 2015, Cne de Toulouse, req. n°374338

L'article L 600-5 du Code de l'urbanisme permet au juge administratif d'annuler partiellement un permis de construire (ou de démolir ou d'aménager), lorsqu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif.

Dans cette hypothèse, le juge limite à cette partie du projet la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation.

Le juge administratif vient de rappeler le régime juridique de l'annulation partielle.

Dans la décision commentée, le Conseil d'Etat commence par rappeler **les hypothèses d'annulation partielle**: *« lorsque les éléments d'un projet de construction ou d'aménagement auraient pu faire l'objet d'autorisations distinctes, le juge de l'excès de pouvoir peut prononcer l'annulation partielle de l'arrêté attaqué en raison de la divisibilité des éléments composant le projet litigieux ; que les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme lui permettent en outre de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme qui n'aurait pas cette caractéristique, dans le cas où l'illégalité affectant une partie identifiable d'un projet de construction ou d'aménagement est susceptible d'être régularisée par un permis modificatif ».*

Ainsi, il faut distinguer deux hypothèses d'annulation partielle :

- soit les éléments du projet de construction ou d'aménagement auraient pu faire l'objet d'autorisations distinctes,
- soit le permis est indivisible mais l'illégalité affecte une partie identifiable du projet de construction ou d'aménagement (l'élément ne doit pas forcément être distinct, mais seulement identifié).

Cette solution n'est pas nouvelle, le Conseil d'Etat avait déjà distingué ces deux hypothèses d'annulation partielle (**CE, 1er mars 2013, Préfet de la Manche, req. n°350306**).

Le Conseil d'Etat précise toutefois **les règles applicables à l'annulation partielle**.

La régularisation doit porter sur des éléments du projet pouvant faire l'objet d'un permis modificatif :

- Les travaux autorisés par le permis initial ne doivent pas être achevés,

- Les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité ne doivent pas pouvoir être regardées, par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause sa conception générale.

En l'espèce, trois bâtiments comprenant soixante-dix logements devaient être construits. Le permis de construire avait cependant été annulé en ce qu'il méconnaissait les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme communal relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Plus précisément, les balcons dépassaient la ligne de distance par rapport à la voie publique.

La Cour administrative d'appel de BORDEAUX avait jugé que l'illégalité affectant le permis de construire au regard des règles régissant la distance par rapport aux balcons ne pouvait pas être régularisée en application de l'article L 600-5 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil d'Etat annule l'arrêt de la CAA de BORDEAUX, relevant au contraire que le permis pouvait être partiellement annulé concernant uniquement les balcons de l'immeuble, et que le pétitionnaire pouvait en conséquence être invité à régulariser son projet par le dépôt d'un permis modificatif.

Il relève en outre que *« 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 »*.

Ainsi, une nouvelle implantation de l'immeuble, de nouvelles dimensions, ou une modification de son apparence, ne nécessite pas forcément de requérir un nouveau permis de construire.

N'hésitez pas à me contacter si vous avez des interrogations.

Hélène LELEU, Avocat au Barreau de LYON

Tél mobile: 06.47.11.80.34

Courriel: leleu@chanon-leleu.fr