

Peut-on modifier un projet à la veille d'un permis tacite ? Une simple promesse de vente suffit-elle à cristalliser les règles d'urbanisme dans le cadre d'un lotissement ? Une fraude peut-elle être régularisée par un permis modificatif ? Pierre-Philippe Sechi, avocat associé chez Vilôme Avocats propose une chronique des décisions les plus marquantes de l'année 2025 en matière de droit de l'urbanisme, éclairant ainsi les collectivités, les aménageurs, les notaires et les praticiens du contentieux.



INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Modification du projet en cours d'instruction par le pétitionnaire : toujours possible, même à la dernière minute.

(CE, 14 novembre 2025, Commune de Gorbio 2, n° 496754)

Le Conseil d'État a déjà eu l'occasion de préciser que le pétitionnaire peut déposer et substituer des pièces tout au long de l'instruction de sa demande (CE, 1^{er} décembre 2023, Commune de Gorbio, n° 448905). En fonction de la nature des modifications, l'administration doit, si elle souhaite disposer de plus de temps compte tenu de cette nouvelle pièce apportée au dossier, signifier au pétitionnaire, par tout moyen, un nouveau délai d'instruction. Qu'en est-il d'une modification qui interviendrait quelques jours seulement avant l'expiration du délai d'instruction et la naissance d'un permis de construire tacite ? Le Conseil d'État répond que la faculté de modification et substitution de pièces s'applique quand même, même à la dernière minute. Un éventuel permis tacite portera sur le dossier dans son dernier état si l'administration n'a pas relancé un délai d'instruction à la réception de ces nouvelles pièces.

Travaux sur une construction inachevée : application possible du régime des constructions existantes.

(CE, 13 novembre 2025, Société Neuilly Ile de la Jatte, n° 497105)

En principe, les travaux réalisés sur une construction existante sont dispensés de

formalité ou d'autorisation d'urbanisme, conformément aux articles L. 421-1 et R. 421-13 du Code de l'urbanisme. Se posait toutefois la question de l'application de ce régime à des travaux entrepris sur une construction qui n'a jamais été achevée. Le Conseil d'État retient que des travaux réalisés sur une construction inachevée peuvent relever du régime des travaux sur constructions existantes, dès lors que trois conditions cumulatives sont remplies : la construction doit être suffisamment avancée, avoir été édifiée conformément à l'autorisation d'urbanisme requise, et les travaux projetés ne doivent pas être d'une importance telle qu'ils conduisent à une reconstruction. Ainsi, le bénéfice du régime des travaux sur construction existante n'est pas réservé aux seules constructions achevées, mais peut également s'appliquer à des constructions inachevées répondant à ces critères.

Projet sur le domaine privé communal : le pétitionnaire peut attester avoir qualité pour présenter sa demande de permis, sans avoir à fournir de document complémentaire.

(CE, 28 octobre 2025, Société République, n° 497933)

En principe, seuls les propriétaires ou copropriétaires du terrain et leurs mandataires, ainsi que l'administration en cas d'expropriation, peuvent solliciter un permis de construire. En pratique, chaque demandeur atteste, dans le formulaire CERFA, avoir qualité pour déposer la demande. C'est la théorie du propriétaire apparent : l'attestation est suffisante et l'administration n'a pas à vérifier la validité de celle-ci. Cette théorie trouve à s'appliquer, même lorsque le projet porte sur le domaine privé communal.