Permis de construire modificatif impliquant d’apporter au projet initial un bouleversement du régime juridique applicable, tel qu’il en change la nature même : qualification de nouveau permis

Lire les conclusions de :

Christophe Rivière

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 5ème chambre – N° 24LY03358 – Société European Homes 257 et autres – 07 mai 2026 – C+

en lien avec 24LY03401

INDEX

Mots-clés

Permis modificatif, Permis d’aménager, L. 600-5 du code de l’urbanisme, L. 600-5-2 du code de l’urbanisme

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTES

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

1 Une société a fait appel du jugement d’un tribunal administratif qui, sur le fondement de l’article L. 600-5 du code de l’urbanisme, a partiellement annulé le permis qui lui avait été accordé pour la construction d’une résidence étudiante.

2 Pour régulariser le vice retenu par le tribunal, cette société a obtenu un permis d’aménager pour la division en deux lots du terrain d’assiette du projet et puis un permis de construire modificatif pour sa réalisation.

3 Toutefois, la délivrance de ce permis modificatif a été rendue possible par un permis d’aménager qui, en bouleversant le régime juridique applicable, a changé la nature même du projet initialement autorisé [1].

4 Ce permis de construire doit être regardé, non comme un permis modificatif ou une mesure de régularisation de l’autorisation de construire initiale au sens de l’article L. 600-5-2 du code de l’urbanisme, mais comme un nouveau permis accordé dans le cadre d’une opération de lotissement alors même que la construction autorisée n’est, en tant que telle, pas fondamentalement différente de la précédente.

5 Le permis initial n’a donc pu s’en trouver régularisé.

6 Les conclusions dirigées contre ce permis sont donc nouvelles en appel et par suite irrecevables [2].

54-08-01-02-01, Procédure, Voies de recours, Appel, Conclusions recevables, Conclusions nouvelles, Conclusions recevables en appel
68-03-04-04, Urbanisme et aménagement du territoire, Permis de construire, Régime d’utilisation du permis, Permis modificatif

NOTES

[1] Cf, CE, Section, 26 juillet 2022, n° 437765 ; Rappr., s’agissant d’une mesure de régularisation prise en application de l’article L. 600-5-1 du code de l’urbanisme, CE, Section, avis, 2 octobre 2020, n° 438318 Retour au texte

[2] Cf, CE, 10 mars 1972, n° 80471 ; Comp., CE, 4 mai 1983, n° 33620 Retour au texte

Conclusions du rapporteur public

Christophe Rivière

rapporteur public à la cour administrative d’appel de Lyon

> **Autres ressources du même auteur**
>
> IdRef

DOI : 10.35562/alyoda.10336

Conclusions prononcées lors de la première audience

1 Par arrêté du 9 novembre 2022, le maire de la commune de Clermont-Ferrand a délivré un permis de construire à la société European Homes 257 pour la construction d’une résidence étudiante de 114 chambres sur un terrain situé 83 rue Etienne Dolet (parcelle cadastrée HK 192).

2 Par un arrêté du 1er décembre 2023, le pétitionnaire a obtenu un permis de construire modificatif ayant notamment pour effet de porter le nombre de chambres de cette résidence à 124 (outre la modification des façades, la suppression d’un des deux stationnement, l’extension de l’abri à vélos et la modification des hauteurs).

3 Par lettre notifiée le 11 janvier 2023, plusieurs habitants, dont M.X., ont formé un recours gracieux à l’encontre de ce permis de construire. Ce recours a été rejeté par décision du 18 avril 2023 du maire de Clermont-Ferrand.

4 Les habitants précités ont alors demandé au tribunal administratif de Clermont-Ferrand l’annulation de l’arrêté du 9 novembre 2022 et de la décision du 18 avril 2023 rejetant leur recours gracieux.

5 Par un jugement n° 2301296 du 3 octobre 2024, ce tribunal a annulé ces décisions en tant que le projet de construction méconnaît, d’une part, la règle d’implantation des constructions prévue à l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme et, d’autre part, la règle des hauteurs des constructions annexes prévue à l’article UG 3 et a rejeté le surplus des conclusions des parties.

6 Dans l’affaire n° 24LY03358, la société European Homes 257 relève appel de ce jugement du 3 octobre 2024 en tant qu’il a prononcé cette annulation partielle.

7 Dans le dossier n° 24LY03401, M.X. et autres relèvent appel de ce jugement en tant qu’il n’a annulé que partiellement cet arrêté et la décision de rejet de leur recours gracieux.

8 Dans les deux dossiers, la commune de Clermont-Ferrand forme un appel incident contre ledit jugement en ce qu’il annule l’arrêté du 9 novembre 2022 en tant que le projet méconnaît l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme.

9 Ces affaires, qui concernent le même jugement, feront l’objet de conclusions communes.

S’agissant de la recevabilité de l’appel de la commune de Clermont-Ferrand dans le dossier n° 24LY03358

10 Cet appel n’est pas un appel incident mais en réalité un appel principal.

11 Rappelons que l’appel incident est celui qui est formé, sur un appel principal, par le ou l’un des défendeurs en appel (intimé) qui n’a pas obtenu complète satisfaction devant le tribunal administratif et qui n’a pas fait appel de ce jugement dans le délai d’appel et que les conclusions présentées par la voie de l’appel incident sont des conclusions dirigées par l’intimé contre l’appelant, en particulier contre la partie du jugement qui a donné partiellement satisfaction à ce dernier.

12 Tel n’est pas le cas en l’espèce.

13 Les conclusions de l’intimé qui ne sont pas dirigées contre l’appelant principal ne constituant pas des conclusions d’appel incident (CE, 13 février 2012, *Ministre d’Etat, ministre de l’écologie, de l’énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat*, n° 330122, 330162).

14 Or, il ressort des pièces du dossier de première instance que le jugement attaqué du 3 octobre 2024 a été adressé à la commune de Clermont-Ferrand par une lettre datée du 4 octobre suivant, laquelle précisait que sa notification faisait courir le délai d’appel qui est de deux mois. Il ressort des mentions, lisibles, portées sur son accusé de réception que ce pli a été réceptionné par la commune de Clermont-Ferrand le 9 octobre 2024. Le délai d’appel, qui est de deux mois en vertu de l’article R. 811-2 du code de justice administrative et est un délai franc, expirait donc le 10 octobre 2024, jour ouvrable. La requête d’appel présentée par la commune de Clermont-Ferrand dans l’instance n° 2403358, enregistrée au greffe de la cour le 25 avril 2025, sans que le délai précité ait été interrompu, est ainsi tardive et, par suite, irrecevable. Vous pourrez donc la rejeter pour ce motif, comme vous en avez informé les parties sur le fondement de l’article R. 611-7 du code de justice administrative, par courrier du 6 novembre 2025.

S’agissant de la régularité du jugement attaqué

15 Dans l’affaire n° 24LY03401, les requérants soutiennent que les premiers juges ont irrégulièrement fait application de l’article L. 600-5 du code de l'urbanisme dès lors que la méconnaissance de la règle d’implantation des constructions prévue à l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme affecte l’intégralité du projet.

16 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.

17 En dehors de cette hypothèse, les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme permettent au juge de l'excès de pouvoir de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dans le cas où l'illégalité affecte une partie identifiable du projet et peut être régularisée par un permis modificatif.

18 L'application de ces dispositions n'est pas subordonnée à la condition que la partie du projet affectée par le vice soit matériellement détachable du reste du projet.

19 La régularisation ne peut légalement faire l'objet d'un permis modificatif que si, d'une part, les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés et si, d'autre part, les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité ne peuvent être regardées, par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause sa conception générale.

20 Le juge peut mettre en œuvre les pouvoirs qu'il tient de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sans que la partie intéressée ait à établir devant lui l'absence d'achèvement de la construction et sans être tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens.

21 La seule circonstance que les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité 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. Voyez CE, 1er octobre 2015, *Commune de Toulouse*, n° 374338, au recueil Lebon.

22 Il en résulte que, si l’application de ces dispositions n’est pas subordonnée à la condition que la partie du projet affectée par ce vice soit matériellement détachable du reste de ce projet, elle n’est possible que si la régularisation porte sur des éléments du projet pouvant faire l’objet d’un permis de régularisation.

23 Or, en l’espèce, comme l’ont relevé les premiers juges, les vices tirés de ce que l’arrêté en litige méconnaît, d’une part, la règle d’implantation des constructions prévue à l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme et, d’autre part, la règle des hauteurs des constructions annexes prévue à l’article UG 3 du même règlement, affectent une partie identifiable du projet et peuvent être régularisés par la délivrance d’un permis modificatif.

24 Ainsi, les premiers juges n’ont pas commis d’irrégularité en faisant application des dispositions de l’article L. 600-5 du code de l'urbanisme et en limitant la portée de l’annulation du permis de construire contesté aux vices tirés de la méconnaissance des dispositions de l’article UG 2.1 et UG 3 du règlement du PLU de Clermont-Ferrand.

S’agissant du bien-fondé du jugement attaqué

Concernant la légalité des motifs d’annulation retenus par le tribunal (dossier n° 24LY03358)

25 En premier lieu, la société requérante soutient que la règle générale d’implantation prévue à l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme n’est pas applicable au projet dès lors que le terrain d'assiette est une parcelle « en drapeau » puisqu’elle dispose d’un accès carrossable très étroit au domaine public qui s’élargit en cœur d’îlot et que la largeur de l’accès est inférieure à 5 m.

26 En vertu de l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

> *« Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent s’implanter à l’alignement ou suivant un recul de 0 à 6 mètres par rapport à l’alignement, sur au moins 50 % du linéaire de façade sur rue. / (…) / La règle générale d’implantation ne concerne pas : / (…) / les parcelles dites en drapeau (…) ».*

27 Selon le lexique du règlement du plan local d'urbanisme :

> *« Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot (cf. schéma ci contre). Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont la largeur de l'accès est inférieure ou égale à 5m ».*

28 Selon le même lexique :

> *« L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public (…) ou un emplacement réservé ».*

29 En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, si le projet comporte une voie d'accès carrossable donnant sur le chemin de la Garde qui présente une largeur inférieure à 5 mètres, la parcelle litigieuse cadastrée HK 192, qui est bordée à l'ouest par la rue Etienne Dolet, dispose d'un deuxième accès, piétonnier, au droit cette rue. Une telle parcelle accolée au domaine public sur un de ses côtés au niveau de la rue précitée, et non pas seulement au niveau de son accès étroit à ce domaine depuis le chemin de la Garde, et qui y dispose d'un tel accès piétonnier ne saurait être regardée comme une parcelle en drapeau, au sens des dispositions précitées du lexique du règlement du PLU éclairées par le schéma qui y figure.

30 La société requérante ne saurait utilement se prévaloir de la définition de l'accès donnée par ce lexique, qui correspond « à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable », dès lors que le lexique précise que cette définition est applicable à l'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du règlement du PLU, au sein duquel ne figure pas l'article UG 2.1 de ce règlement, le chapitre relatif aux conditions de desserte par la voirie et les réseaux étant dans les dispositions générales du PLU alors que l'article UG 2.1 est dans la zone urbaine générale.

31 La société requérante ne saurait également utilement soutenir qu'il est impossible de créer un accès carrossable au droit de la rue Etienne Dolet en raison de l'emplacement réservé qui grève la parcelle le long de cette rue dès lors que cette circonstance est sans incidence sur la qualification d'une parcelle en « drapeau » qui n'est pas subordonnée au caractère carrossable ou non d'un accès.

32 Enfin, la société European Homes 257 se prévaut du permis d'aménager qui lui a été délivré le 26 août 2025 pour la création de deux lots à bâtir sans espace commun et sans équipement commun sur un terrain situé 83, rue Etienne Dolet comportant la référence cadastrale HK192 et du permis de construire modificatif qui lui a été accordé le 20 octobre 2025 portant sur la modification de l'assiette foncière, le changement d'adresse, rue Etienne Dolet par chemin de la Garde, déplacement du bâtiment, modification des profils, suppression de châssis en façade Sud et diminution des hauteurs des constructions annexes, ce permis, qui porte désormais sur un terrain situé chemin de la Garde cadastré HK192p.

33 Elle estime que ces permis permettent, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat (voyez CE, 2 février 2004, *SCI La Fontaine de Villiers,* n° 238315, aux tables ; CE, 7 mars 2018, n° 404079, au recueil ; CE, 10 octobre 2022, *Société Territoire Soixante-deux et autre*, n° 451530, aux tables), de régulariser le vice tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UG 2.1 du règlement du PLU retenu par le tribunal dès lors que les modifications aboutissent à ce que la parcelle est en drapeau.

34 Il résulte de cette jurisprudence que lorsqu'une autorisation d’urbanisme a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance de l’autorisation, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'une autorisation modificative dès lors que celle-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédée de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Elle peut, de même, être régularisée par une autorisation modificative si la règle relative à l’utilisation du sol qui était méconnue par l’autorisation initiale a été entretemps modifiée ou si cette règle ne peut plus être regardée comme méconnue par l’effet d’un changement dans les circonstances de fait de l’espèce.

35 Toutefois, vous savez que l’autorité compétente, saisie d’une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d’un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction n’est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n’apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu’il en changerait la nature même (CE, Section, 26 juillet 2022, n° 437765, au recueil Lebon).

36 Comme le résumait le président Robineau dans ses conclusions sur CE, Section, 26 juillet 1982, n° 23604, au recueil Lebon,

> *« le permis modificatif a pour objet non pas d’accorder un droit de construire juridiquement distinct du précédent, mais de modifier l’étendue d’un droit déjà acquis ».*

37 Il existe donc un seuil, en termes de modifications apportées, au-delà duquel le permis initial perd sa substance au point que le pétitionnaire ne peut invoquer aucun droit acquis résiduel, le permis présenté comme modificatif devant alors être requalifié en nouveau permis (CE, 27 février 1981, n° 07574, aux tables ; CE, 8 novembre 1985, n° 45417, au recueil Lebon).

38 Or, en l’espèce, nous estimons que les modifications apportées au projet et autorisées par le permis modificatif du 20 octobre 2025 apportent à celui-ci un bouleversement tel qu’il en change la nature même, à commencer par sa base, son assiette foncière, qui est modifiée après division foncière en deux lots de la parcelle HK 192 autorisée par le permis d’aménager, et qu’ainsi ce permis est en réalité un nouveau permis correspondant à un nouveau projet. Voyez sur un tel bouleversement changeant la nature même d’un projet en raison notamment de la modification de son assiette foncière : CAA Toulouse, 21 décembre 2023, n° 21TL04716.

39 La parcelle AK 192 étant divisée en deux lots suivant l’axe Nord Sud, dont la partie Est conservée pour le projet et n’a plus d’accès à la rue Dolet, ce qui a pour conséquence un changement adresse, le chemin de la garde remplaçant la rue Dolet, le déplacement de l’emprise au sol du bâtiment, l’ensemble du bâtiment « glissant » d’environ 3,6 m vers l’Est pour venir en limite de terrain avec la parcelle 191, une modification des profils de TN en pied de façades due au déplacement du bâtiment, et la suppression des châssis en façade Sud due au nouveau positionnement en limite de propriété. La superficie du terrain à aménager étant de 2 038 m2 (voir le dossier de demande de modification du permis de construire).

40 Vous pourrez donc, si vous nous suivez, confirmer le motif d’annulation retenu par le tribunal compte tenu de ce que nous avons indiqué précédemment, dès lors que le terrain d'assiette du projet initial dispose d’un deuxième accès au droit de la rue Etienne Dolet, la parcelle litigieuse, qui ne peut être regardée comme ayant un accès très étroit sur le domaine public et

s’élargissant en cœur d’îlot, conformément au schéma figurant au lexique du règlement, ne saurait être regardé comme une parcelle « en drapeau » au sens et pour l’application de l’article UG 2.1 du règlement du PLU.

41 Ainsi, la société European Homes 257 n’est pas fondée à soutenir que la règle générale d’implantation prévue par ces dispositions ne trouverait pas à s’appliquer concernant son projet initial.

42 En second lieu, la société requérante soutient que les constructions annexes respectent la règle de hauteur maximale prévue à l’article UG 3 du règlement du plan local d'urbanisme dans la mesure où la hauteur des constructions annexes est bien inférieure à 2,70 m au niveau de l’égout principal de toiture lequel est situé à +2,47 mètres ainsi qu’il ressort des plans de façades 5.5 et 5.8.

43 En vertu de l’article UG 3 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à la hauteur des constructions :

> *« (…) La hauteur maximale de façade des constructions annexes ne peut excéder 2,70 mètres (du TN à l’acrotère ou à l’égout de toiture). (…) ». Selon le lexique du règlement du plan local d'urbanisme : « (…) Sont notamment considérés comme une annexe : les abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelle, etc. ».*

44 Il ressort des pièces du dossier que le local vélo ainsi que les locaux techniques présentent une hauteur respective de 2,92 et 2,97 mètres mesurée depuis le terrain naturel jusqu’à l’acrotère.

45 Si la société requérante soutient que l’égout principal de toiture de ces bâtiments se situe à 2,47 mètres, elle n’en justifie pas en renvoyant aux plans de façade précités, le plan de coupe 5.7 relatif aux local vélos faisant apparaître deux hauteurs de 2.92 et de 2.72 m et si le plan de coupe 5.8 relatif aux locaux techniques extérieurs (transformateur et réseau de chaleur) fait apparaître deux hauteurs, de 2.97 et 2.47 m, il n’apparait pas que cette dernière, qui est relative à un joint creux, correspond à la hauteur du TN à l’égout de toiture. Il est vrai néanmoins que la commune laisse place au doute concernant ces locaux puisqu’elle indique dans ses écritures « qu’il y a une erreur d’instruction concernant ce point dès lors qu’il a été pris en compte les cotes du local transformateur et réseau chaleur dont la hauteur est de + 2.47 m au niveau de l’égout principal de toiture soit bien inférieur à 2.70 m ».

46 Vous pourrez donc écarter le moyen.

Concernant les autres motifs d’annulation invoqués par les demandeurs de première instance et écartés par le tribunal (dossier n° 24LY03401)

47 M.X. et autres réitèrent en appel leurs moyens selon lesquels l’arrêté a été délivré sur la base d’un dossier de demande de permis de construire incomplet qui n’a pas permis au service instructeur de s’assurer de l’insertion du projet dans son environnement, est incompatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la nature en ville et à la biodiversité qui prescrivent de limiter les ruptures dans les continuités de nature avec les espaces verts privés ou publics limitrophes, méconnaît les dispositions de l’article 7 des dispositions générales du règlement du PLU relatives aux voies et accès, de l’article UG 4.1 du

règlement du PLU relatives à la préservation d’une végétation de qualité, de l’article UG 5.2 du règlement du PLU relatives au stationnement des cycles, de l’article UG 6.1 du règlement du PLU relatives à l’intégration architecturale et paysagère des projets, ainsi que l’article PE 11 du règlement de sécurité contre les risques incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

48 Vous pourrez écarter ces moyens par adoption des motifs retenus à bon droit et avec une motivation claire et précise par les premiers juges en l’absence de critique pertinente en appel et notamment d’élément de nature à les remettre sérieusement en cause (voyez les points 6, 11, 13, 23, 25, 27 et 30 du jugement attaqué auxquels nous renvoyons sans qu’il soit nécessaire, sauf à alourdir inutilement votre audience, que nous les reprenions mot pour mot dans les présentes conclusions).

Concernant l’appel incident de la commune de Clermont-Ferrand (dossier n° 24LY03401)

49 En premier lieu, vous pourrez écarter le moyen tiré de ce que la règle générale d’implantation prévue par les dispositions de l’article UG 2.1 du règlement du PLU ne trouverait pas à s’appliquer, dès lors que le terrain d'assiette du projet serait une parcelle « en drapeau » pour les mêmes motifs que ceux que nous avons précédemment développés.

50 En second lieu, le moyen tiré de ce que les constructions annexes méconnaissent les règles de hauteur prévues à l’article UG 3 du règlement du PLU n’ayant pas été soulevé dans l’instance n° 24LY03401, les conclusions de la commune de Clermont-Ferrand tendant à ce qu’il soit sursis à statuer dans l’attente de la régularisation de ce vice ne peuvent qu’être rejetées.

51 Enfin, dès lors que, comme nous l’avons indiqué précédemment, le tribunal a, à bon droit, annulé l’arrêté municipal du 9 novembre 2022 portant permis de construire, ainsi que la décision du 18 avril 2023 de rejet du recours gracieux, en tant que le projet de construction méconnaît la règle d’implantation des constructions prévue à l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme et la règle des hauteur des constructions annexes prévue à l’article UG 3, la commune de Clermont-Ferrand n’est pas fondée à demander qu’il soit sursis à statuer dans l’attente de la régularisation opérée du permis de construire par la société bénéficiaire sur le fondement des dispositions de l’article L. 600-5-1 du code de l’urbanisme.

52 Par ces motifs, nous concluons :

- dans le dossier n° 24LY03358, au rejet au fond de la requête de la SCCV European Homes 257 et au rejet pour irrecevabilité de l’appel principal de la commune de Clermont-Ferrand.
- dans le dossier n° 24LY03401, au rejet au fond de la requête de M.X. et autres et de l’appel incident de la commune de Clermont-Ferrand.

Conclusions prononcées lors de la seconde audience

53 À l’issue de la première audience, votre formation de jugement a décidé de renvoyer ces affaires à une audience ultérieure afin d’avoir un débat contradictoire sur le moyen tiré de la méconnaissance de la règle générale d’implantation prévue à l’article UG 2.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) suite au permis d’aménager qui a été délivré le 26 août 2025 à la société European Homes 257 pour la création de deux lots à bâtir sans espace commun et sans

équipement commun sur un terrain situé 83, rue Etienne Dolet comportant la référence cadastrale HK192 et au permis de construire modificatif qui lui a été accordé le 20 octobre 2025 portant sur la modification de l’assiette foncière, le changement d’adresse, rue Etienne Dolet par chemin de la Garde, déplacement du bâtiment, modification des profils, suppression de châssis en façade Sud et diminution des hauteurs des constructions annexes, ce permis portant désormais sur un terrain situé chemin de la Garde cadastré HK192p.

54 Ces permis ayant été transmis par ladite société à la cour le 12 novembre 2025 mais n’ayant pas été soumis initialement au débat contradictoire. À votre demande, la société European Homes 257 vous a transmis, le 12 décembre 2025, les dossiers desdits permis.

55 Par courriers du 12 décembre 2025, vous avez invité les parties à présenter leurs observations sur la question de savoir si le permis de construire modificatif du 20 octobre 2025 permet une régularisation en application de l’article L. 600-5-1 du code de l’urbanisme du vice tiré de la méconnaissance de l’article UG 2.1 du règlement du PLU.

56 Sur ce moyen, nous vous avons proposé dans nos précédentes conclusions auxquelles nous vous renvoyons pour le détail, de confirmer le motif d’annulation retenu par le tribunal tiré de ce que le projet de construction méconnaît la règle d’implantation des constructions prévue à cet UG 2.1 dès lors que la parcelle litigieuse ne saurait être regardé comme une parcelle « en drapeau » au sens et pour l’application de ce article et que le permis modificatif précité constitue en réalité un nouveau permis correspondant à un nouveau projet dès lors que son assiette foncière est modifiée suite à une division foncière en deux lots de la parcelle HK 192 qui est autorisée par un permis d’aménager, et qu’ainsi, il a pour objet d’accorder un droit de construire juridiquement distinct du précédent et non de modifier l’étendue d’un droit déjà acquis (voyez sur ce point les conclusions du président Robineau sur CE, Section, 26 juillet 1982, n° 23604, au recueil Lebon).

57 Il s’agit d’établir un lotissement composé de deux lots à bâtir sur cette parcelle d’une superficie totale de 2 265 m2, un lot n° 1 d’une superficie de 2 038 m2 et un lot n° 2 de 227 m2.

58 Cette division de la parcelle d’assiette du projet litigieux en deux lots et le projet de construction d’un bâtiment sur le lot n° 1, pour lesquels la société European Homes 257 a obtenu les permis d’aménager et de construire précités des 26 août 2025 et 20 octobre 2025, se rapportent à la réalisation d’un immeuble dans le cadre d’un lotissement nouvellement autorisé.

59 Or, dans le cadre d’un lotissement, le permis de construire ne peut qu’être accordé postérieurement à l’autorisation de lotir dont il doit respecter les dispositions règlementaires (voyez CE, Section, 17 décembre 1982, *M.X. et autres*, n° 37435, au recueil Lebon ; CAA Marseille, 6 juillet 2023, *SCI Mountain Works et autre*, n° 21MA00837, point 8, et les conclusions de Arnaud Skzryerbak sous CE, 22 décembre 2022, *Commune de Bonneville-sur-Touques*, n° 458524) et donc le règlement du lotissement (CE, 5 décembre 1994, *Commune de Roquebrune-Cap-Martin*, n° 137353, au recueil). Un permis ne pouvant être légalement délivré pour une construction à édifier sur un terrain compris dans un lotissement qui n’a pas été autorisé (voyez CE, 15 décembre 1966, n° 57172, au recueil Lebon et la jurisprudence CE, Section, 17 décembre 1982, *M.X. et autres*, n° 37435 précitée).

60 Autrement dit, le permis du 20 octobre 2025, dont la délivrance a été rendue possible par la division du terrain d’assiette autorisée par le permis d’aménager, qui a changé la nature même du projet initialement autorisé par le permis initial contesté, ne peut régulariser le vice affectant ce dernier permis intervenu antérieurement à l’autorisation de lotir caractérisée par le permis

d’aménager et donc avant l’autorisation de création du lotissement. L’autorisation de lotir étant une condition de la délivrance du permis de construire sur le lot détaché (voyez les conclusions de Arnaud Skzryerbak, sous CE, 22 décembre 2022, *Commune de Bonneville-sur-Touques*, n° 458524).

61 Vous n’êtes donc pas en présence d’un permis modificatif ayant pu régulariser le vice tiré de la méconnaissance de l’article UG 2.1 du règlement du PLU de la commune de Clermont-Ferrand affectant le permis initial contesté mais bien d’un nouveau permis et il relève de votre office de procéder à cette requalification (voyez CE 27 février 1981, n° 07574, aux tables ; CE 8 novembre 1985, n° 45417, au recueil Lebon ; voyez également l’ouvrage « Droit de l’urbanisme », 9ème édition, Pierre Soler-Couteaux et Elise Carpentier, n° 936, page 682).

62 À vrai dire, et même si vous ne serez pas tenu d’aller jusque-là, nous pensons, comme le font valoir M. X. et autres, que les permis d’aménager et de construire précités des 26 août 2025 et 20 octobre 2025, et en particulier la division parcellaire aboutissant à la création d’un lotissement qu’ils autorisent et concrétisent, constituent une fraude à la loi, laquelle, comme l’indique Mathieu Le Coq dans ses conclusions sur CE, 17 février 2023, n° 461212,

> *« consiste pour l’administré à mettre en œuvre un procédé conférant à la situation ou au projet examiné par l’administration toutes les apparences de la conformité à la règle. Les informations communiquées ne sont pas erronées mais le demandeur cherche, par un montage, à contourner l’application des règles qui s’imposent normalement à lui et ainsi obtenir un avantage indu. Le caractère artificiel du montage – parce qu’il n’a pas d’autre raison d’être que ce contournement de la règle – permet de qualifier la fraude ».*

63 La fraude à la loi supposant « de rechercher si l’opération ayant rendu possible la délivrance de ce permis n’a été effectuée qu’en vue d’échapper à l’application normale des prescriptions d’urbanisme (CE, 30 décembre 2002, *SCI d’HLM de Lille et environs*, n° 232584, aux tables), le recours à un tel procédé artificiel permettant de caractériser la réunion des éléments matériel et intentionnel de la fraude ».

64 Il a ainsi été jugé qu’une vente d’une bande de terrain visant à assurer la conformité aux règles de distance par rapport aux limites séparatives d’une construction édifiée dont le permis avait été annulé, n’avait été effectuée qu'en vue d'échapper aux prescriptions locales d’urbanisme, caractérisant ainsi une fraude (voyez CE, 2 février 1978, n° 04469, au recueil Lebon ; CE, 25 janvier 1993, n° 122112, aux tables).

65 Or, la division de la parcelle d’assiette du projet litigieux en deux lots autorisée et concrétisée par les permis d’aménager et de construire précités des 26 août 2025 et 20 octobre 2025 ne vise qu’à permettre d’échapper à l’application de la règle d’implantation des constructions prévue à l’article UG 2.1 du règlement du PLU.

66 Vous pourrez donc, si vous nous suivez, confirmer le motif d’annulation retenu par le tribunal.

67 En conséquence de ce que le permis accordé, qui n’est pas modificatif du permis initial mais constitue un nouveau permis, n’emporte pas régularisation du vice tiré de la méconnaissance de l’article UG 2.1 du règlement du PLU, vous pourrez, comme vous en avez informé les parties sur le fondement de l’article R. 611-7 du code de justice administrative par courriers du 9 avril 2026,

rejeter comme irrecevables car nouvelles en appel les conclusions de M. X. et autres, présentées dans les deux affaires, tendant à l’annulation du permis d’aménager du 26 août 2025, du permis d’aménager rectificatif du 5 septembre 2025 et du permis de construire du 20 octobre 2025.

68 Dans le contentieux de l’annulation, sont en effet regardées comme nouvelles en appel et par suite irrecevables des conclusions tendant à l’annulation d’une décision autre que celle dont l’annulation était demandée en première instance (CE, Assemblée, 23 janvier 1970, n° 68324, au recueil sur un autre point).

69 Pour le reste de ce que présentent à juger les deux affaires dont vous êtes saisi, et comme le permet la jurisprudence (CE, 27 novembre 2020, *Société le Dôme*, n° 421409, aux tables), nous vous renvoyons à nos précédentes conclusions dont nous maintenons tant les motifs que le sens, en y ajoutant donc l’irrecevabilité des conclusions nouvelles précitées présentées par M. X. et autres.

70 Par ces motifs, nous concluons :

- dans le dossier n° 24LY03358, au rejet au fond de la requête de la SCCV European Homes 257, au rejet pour irrecevabilité de l’appel principal de la commune de Clermont-Ferrand et au rejet pour irrecevabilité des conclusions de M. X. et autres tendant à l’annulation du permis d’aménager du 26 août 2025, du permis d’aménager rectificatif du 5 septembre 2025 et du permis de construire du 20 octobre 2025.
- dans le dossier n° 24LY03401, au rejet au fond de la requête de M. X. et autres et de l’appel incident de la commune de Clermont-Ferrand, et au rejet pour irrecevabilité des conclusions de M. X. et autres tendant à l’annulation du permis d’aménager du 26 août 2025, du permis d’aménager rectificatif du 5 septembre 2025 et du permis de construire du 20 octobre 2025.