

Bulletin de Droit public immobilier

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

La durée de validité des autorisations d'urbanisme à nouveau prolongée

Abrogeant le décret du 29 décembre 2014 et modifiant les articles R*424-17, R*424-18 et R*424-21 du code de l'urbanisme, le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prévoit l'allongement d'un an des délais de validité des autorisations d'urbanisme¹ ainsi qu'une seconde prorogation dans l'objectif de favoriser la construction.

UNE AUTORISATION D'URBANISME VALABLE TROIS ANS ET PROROGÉABLE DEUX FOIS

Un nouveau délai de validité de 3 ans

Le décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014 avait, dans le même esprit que le décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008, déjà prolongé provisoirement de 1 an le délai de validité des autorisations d'urbanisme intervenues avant le 31 décembre 2015.

Le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 pérennise cette solution en modifiant l'article R*424-17 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. [...] »

Pour rappel : en cas d'interruption des travaux pendant 1 an, l'autorisation d'urbanisme devient caduque.

RETOUR SUR LE REGIME RELATIF A LA VALIDITE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le point de départ du délai

Aux termes de l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, le délai court à compter de :

- la date de notification pour le permis de construire délivré de manière expresse ;
- le cas échéant, la date à laquelle il a été acquis de manière tacite.

Dans l'hypothèse où le commencement des travaux est subordonné à la délivrance d'une autorisation ou à l'accomplissement d'une procédure au titre d'une autre législation, le **déla i court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent être réellement entrepris (R. 424-20 du code de l'urbanisme)**.

La prorogation du délai

La prorogation du délai de validité n'est possible que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Précédemment, l'article R*424-21 du code de l'urbanisme prévoyait un allongement de la durée de validité d'un an. Autrement dit, la durée de validité pouvait être portée à 3 ans ou même 4 ans dans le cas d'application du décret du 19 décembre 2008 ou de celui du 19 décembre 2014.

Le nouvel article R*424-21 prévoit que :

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an. »

Dorénavant, l'autorisation d'urbanisme a donc, potentiellement, une durée de validité de 5 ans.

Suspension et interruption

Ainsi que le prévoit l'article R*424-19 du code de l'urbanisme, la suspension (écoulement du délai « en pause ») intervient dans deux cas :

- si le permis est contesté par un tiers devant le tribunal administratif ;
- si une action en démolition de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme est engagée devant le juge civil.

Le délai est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision de justice irrévocable.

L'interruption du délai (le délai « repart à zéro ») aura lieu si l'inexécution des travaux résulte d'un acte administratif (CE 30 juillet 2003 n°255368), tel que le retrait du permis de construire. Une décision annulant le retrait du permis de construire relancera un nouveau délai de validité de 3 ans.

Remarques opérationnelles

* Vous avez obtenu une autorisation d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 ?

Sa durée n'est pas modifiée, le décret de 2014 l'avait déjà portée à 3 ans. Vous pouvez en revanche le prolonger deux fois de un an.

* Vous avez déjà fait proroger votre autorisation d'urbanisme obtenue avant le 31 décembre 2015 ?

Celle-ci est automatiquement prolongée d'une année. Vous pourrez la faire proroger une seconde fois pour un an, par demande adressée à la mairie (Art. 7 du décret du 5 janvier 2015).

A noter

Le cas des ouvrages de production d'énergies renouvelables :

* Le régime autrefois applicable aux éoliennes est étendu à l'ensemble des ouvrages de production d'énergies renouvelables. Le permis de construire est prorogable chaque année d'un an, jusqu'à une durée maximale de validité de 10 ans.

(1) (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir)

Département Droit public immobilier

Olivier BONNEAU
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean GOURDOU
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson
Maître de conférence en droit public

Mélissa RIVIERE
Master II droit public des affaires

Fanny CLERC
Master II droit de l'urbanisme

Maxime BRETTELLE
Master II droit de l'urbanisme

Simon PEYSSARD
Etudiant - Master II Ingénierie juridique et financière des sociétés

Contact : ob@riviereavocats.com