

DÉLAI DE VALIDITÉ DES AUTORISATIONS D'URBANISME : LE CADEAU DE FIN D'ANNÉE DU GOUVERNEMENT

Le décret prorogeant le délai de validité des permis était attendu depuis plusieurs mois. Il est enfin paru (décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, JO du 30 décembre 2014). Cette mesure est évidemment justifiée, dans le contexte économique actuel, par le souci de ne pas pénaliser les projets qui n'ont pas pu être mis en œuvre, ou qui ne pourraient pas l'être immédiatement, notamment pour des raisons financières.

Son dispositif est à replacer dans le cadre général applicable à la péremption des autorisations d'urbanisme, qui autorise les réalisations échelonnées dans le temps.

LE DISPOSITIF DU DÉCRET

On peut identifier, dans le décret, trois mesures distinctes, selon la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme concernée. Ces mesures bénéficient aux permis (de démolir, d'aménager, de construire) mais aussi aux non-oppositions à déclaration (division, travaux).

1/ Toutes les autorisations délivrées entre le 30 décembre 2014 et le 31 décembre 2015, bénéficient d'un délai de validité de trois ans, au lieu de deux ans. Ce délai d'un an supplémentaire est de plein droit : il n'est pas nécessaire que les arrêtés le mentionnent expressément et les permis tacites sont également concernés. Ce délai de trois ans pourra être prorogé d'un an, avec l'accord de l'autorité qui l'a délivré, dans les conditions habituelles prévues par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire « sur demande de son



Jean-Marc Petit

bénéficiaire 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 » (article R. 424-21 du code de l'urbanisme).

2/ Toutes les autorisations dont le délai de validité initial de deux ans était en cours au 30 décembre 2014 bénéficient de cette année de validité supplémentaire. Par exemple, un permis de construire notifié à son bénéficiaire le 15 janvier 2013 voit sa durée de validité automatiquement prolongée jusqu'au 15 janvier 2016, au lieu du 15 janvier 2015. Au terme de cette année supplémentaire, le délai de validité pourra là encore être prorogé d'un an dans les conditions habituelles prévues par le Code de l'urbanisme.

3/ Les autorisations dont le délai de validité initial de deux ans avait déjà été prorogé d'un an avant le 30 décembre 2014, et qui sont encore valables à cette date, bénéficient également de cette année supplémentaire. Par exemple, un permis de construire notifié à son bénéficiaire le 15 février 2012, dont la durée de

validité a déjà été prorogée jusqu'au 15 février 2015, voit ainsi sa durée de validité prorogée jusqu'au 15 février 2016. Mais à l'issue de ce délai, aucune prorogation ne sera possible a priori (sauf modification des textes actuels).

Ceci étant dit, il y a lieu pour certaines autorisations de tenir compte de dispositions spécifiques qui peuvent également avoir une incidence sur le point de départ ou le calcul du délai de validité (par exemple pour les autorisations faisant l'objet d'un recours contentieux ou de prescriptions archéologiques).

LA POSSIBILITÉ D'ÉCHELONNER DANS LE TEMPS LES TRAVAUX

Il convient de rappeler que ce délai de validité, pour des permis, est imparti pour commencer les travaux, c'est-à-dire réaliser des travaux traduisant par leur nature et leur coût l'intention effective de mettre en œuvre l'autorisation délivrée. Il doit donc s'agir de travaux suffisamment conséquents, indépendamment même de l'existence d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier. Une telle déclaration ou des travaux préparatoires d'importance limitée ne sont donc pas suffisants. La jurisprudence est abondante sur ce point, notamment pour les permis de construire. Par exemple, n'ont pas été considérés comme un début de construction et donc comme suffisants « un débroussaillage, deux sondages et un décapage partiel du terrain... ainsi que la présence d'une bétonnière, d'une cabane de chantier et d'une citerne usagée et, d'autre part, la passation d'un marché en vue de la construction envisagée, la souscription d'un contrat d'assurance à cette fin et une déclara-

tion d'ouverture de chantier effectuées dans les deux mois restants entre la fin de l'instance engagée contre le permis de construire et l'expiration du délai de péremption »⁽¹⁾. Il en va de même pour « quelques travaux préliminaires réalisés sur le terrain » et qui « consistent en un terrassement sommaire, sans réalisation de fondations, et en la pose d'une baraque temporaire de chantier »⁽²⁾. La suffisance des travaux relève d'une appréciation au cas par cas puisqu'elle est à mettre en parallèle avec la nature et l'importance du projet qui a été autorisé.

Le Code de l'urbanisme ne fixe en revanche aucun délai pour achever, une fois qu'ils sont commencés, les travaux autorisés. La réalisation d'un projet peut donc être échelonnée dans le temps. Mais il y a une double limite à cette possibilité. Il faut d'abord que chaque interruption, au-delà du délai de validité éventuellement prorogé, ne soit pas supérieure à un an (art. R 424-17 du Code de l'urbanisme). Ensuite, les travaux exécutés d'une année sur l'autre doivent être, à leur tour, suffisamment conséquents pour ne pas être considérés comme un simulacre destiné à éviter la péremption.

Dans tous les cas, il est indispensable pour les bénéficiaires des autorisations de conserver tous les éléments permettant de dater et d'évaluer les travaux réalisés (constats d'huissier, comptes-rendus de chantier, factures...). La caducité d'une autorisation peut être invoquée par l'autorité qui l'a délivrée ou par des tiers.

■ Jean-Marc Petit, avocat Adamas

⁽¹⁾ Conseil d'Etat, 28 juillet 1999, n°191.375.

⁽²⁾ CAA Marseille, 24 novembre 2005, n°02MA00573