

Nouvelle durée de validité des permis de construire : 3 + 1 + 1 !

Le décret du 5 janvier 2016 portant notamment augmentation du délai de validité des autorisations individuelles d'urbanisme apporte depuis dix-huit mois une plus grande sécurité juridique pour les acteurs de l'immobilier et de l'urbanisme. Le dispositif s'avère désormais pérenne, en ayant purgé les difficultés antérieures tirées de l'application dans le temps des mécanismes de prorogation temporaires.



Bernard Lamorlette,
associé

SUR L'AUTEUR

Titulaire d'un DESS en droit immobilier et de la construction à l'université de Paris II, Bernard Lamorlette est ancien élève du cycle d'aménagement et de développement local à l'Institut d'études politiques de Paris. Riche de vingt années d'expérience dans l'immobilier et l'urbanisme comme directeur de programmes (BNP Paribas Immobilier), formateur de cessions juridiques, puis comme juriste et directeur juridique immobilier au sein du groupe Suez Lyonnaise des eaux puis, en qualité d'associé au sein des cabinets Bignon & Lebray et UGGC, Bernard Lamorlette a en charge le pôle urbanisme et aménagement du Cabinet LVI avec une équipe de cinq collaborateurs. Il est aussi élu local dans le Calvados.

Avec le récent décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 (JO du 6 janvier), les autorisations d'urbanisme – permis de construire, de démolir ou d'aménager – voient leur durée de validité être portée jusqu'à cinq ans, avant tout commencement de travaux.

La durée des autorisations individuelles d'urbanisme a souvent été un indicateur de la santé économique du secteur de l'immobilier et du bâtiment. Plusieurs mesures ont ainsi été prises pour donner de la souplesse à la mise en œuvre de ces permis par leurs titulaires (L. n°94-112, 9 février 1994, art. 11, JO 10 février 2014; D. n°2008-1353, 19 déc. 2008, JO 20 déc. 2008; D. n°2014-1661, 29 déc. 2014, JO 30 déc. 2014).

Avec ces dispositions, au caractère toujours ponctuel, l'administration octroyait, avec un formalisme allégé voire sans aucune démarche de son titulaire, une année de validité supplémentaire. Mais certaines difficultés étaient apparues tenant à l'application dans le temps de ces dispositions transitoires.

Avec ce décret de janvier 2016, la validité de droit commun de trois ans est pérennisée, à laquelle peuvent en outre s'ajouter d'autres mesures d'allongement.

Le champ d'application de cette durée de validité étendue concerne les permis de

construire, d'aménager ou de démolir ainsi que les décisions de non-opposition – tacite ou expresse – à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux (art. R. 424-17 C. Urb). Encore faut-il que ces décisions individuelles soient valides à la date du 7 janvier 2016. De même, lorsque la déclaration porte sur un changement de destination sans travaux ou sur une division de terrain, le décret prend soin de préciser que ces décisions deviennent caduques si

les opérations correspondantes n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification de la non-opposition ou à compter de la date à laquelle la décision tacite serait intervenue. (art. R. 424-18 C. Urb).

Pour les autorisations antérieures toujours valides à la date d'entrée en vigueur du décret rappelée plus haut, ayant déjà bénéficié d'une prorogation ou d'une majoration exceptionnelle, et bien que le précédent décret de 2014 soit abrogé par celui de janvier 2016, celles-ci béné-

ficient d'une majoration complémentaire d'un an (art. 7 du décret de janv. 2016). L'administration a ainsi voulu des mesures transitoires douces.

L'autre disposition importante du récent décret concerne la faculté que peuvent avoir les bénéficiaires de ces permis d'arrêter temporairement leurs chantiers sans voir leurs autorisations encourir le risque de caducité. Il était en effet commun de considérer que passé une année d'interruption de chantier – à quelque

moment qu'intervienne cette interruption – le permis devenait automatiquement caduc. Or, la formule du 2^e alinéa de l'article R 424-7 précité, « passé ce délai », révèle clairement qu'une interruption de chantier,

dans le délai initial de droit commun de trois années, n'aura aucune conséquence malheureuse sur la validité du permis, même si cette interruption excède douze mois. La référence à une année d'inter-

Il est désormais possible qu'un chantier s'arrête durant plus d'un an, sans remettre en cause la validité du permis, dès lors que cet arrêt interviendra à l'intérieur de la durée de validité initiale de trois ans

LES POINTS CLÉS

- La durée de validité de droit commun des autorisations individuelles d'urbanisme et des non oppositions à déclaration préalable est désormais de trois ans.,
- Un permis peut désormais faire l'objet de deux prorogations annuelles successives, à l'issue du délai initial de trois ans, mais sous conditions.
- Le régime des prorogations annuelles successives, au sein du délai spécifique de dix ans, est étendu au-delà des seules éoliennes à l'ensemble des ouvrages produisant des énergies renouvelables.

ruption ne vaudra qu'au-delà de ces trois premières années de validité. Ici encore, il s'agit de ne pas handicaper les bénéficiaires de permis construire à une interruption de chantier supérieure à douze mois, durant la période de validité initiale de l'autorisation.

Le décret introduit, par ailleurs, une novation dans le nombre de prorogation annuelle susceptible d'être sollicitée, au-delà du délai initial de trois ans. Deux prorogations d'une année chacune sont désormais possibles. Cela signifie d'abord qu'une demande ne peut directement porter sur deux années, mais que ce mécanisme nécessite deux demandes successives, en cas de besoin. Dans cette hypothèse où les travaux n'ont pas encore commencé, nul besoin de justifier le motif de la demande ou des deux demandes successives. Par contre, la règle selon laquelle la prorogation sur demande n'est jamais automatique demeure pleinement. Elle résulte notamment d'un arrêt du Conseil d'État du 11 décembre 2015 (n°371567, Compagnie du vent) selon lequel la demande

de prorogation pourra être refusée si « les règles d'urbanisme et les servitudes administratives s'imposant au projet ont été modifiées postérieurement à la délivrance du permis » dans un sens défavorable à celui-ci. Comme avant le décret de 2016, l'administration ne pourra refuser la demande de prorogation que si l'état du droit s'est durci à l'égard du projet (nouveau PLU, modification plus contraignante d'un PPR...) et non pas simplement si elle estime que des risques nouveaux sont apparus rendant plus délicat le maintien de la validité du permis pour lequel une prorogation est sollicitée. Par conséquent, l'administration sera tenue, en cas de double demande de prorogation, de vérifier si, à chaque fois, l'état des règles d'urbanisme n'a pas été plus restrictif à l'égard du projet envisagé. Le décret étend enfin le mécanisme de la prorogation annuelle, dans une limite de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation administrative, jusque-là limitée aux seules installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à la totalité des ouvrages suscep-

tibles de produire une énergie utilisant une des ressources d'énergies renouvelables définies à l'article L. 211-2 du Code de l'énergie (énergies solaire, géothermique, aérothermique, hydrothermique, marine, hydraulique et issues du gaz de décharge ou de stations d'épuration d'eaux usées, de la biomasse et du biogaz).

On ajoutera, pour être complet, que ces différents allongements du délai de validité des permis se cumulent avec les prorogations elles-mêmes consécutives à un recours contentieux formé devant la juridiction administrative (jusqu'à une décision définitive du juge administratif) ou devant la juridiction civile (en application de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme (art. R. 424-19)).

Il ne sera donc pas étrange que certains permis puissent ainsi être mis en œuvre six ans, sept ans, voire davantage encore après leur délivrance du fait du cumul de ces différentes dispositions. Et ceci, parfois alors que les règles d'urbanisme auront largement évolué, voire auront entre-temps été annulées. ♦

