



Olivier Bonneau



Antoine Vaz



Eva de Haro

Délai de validité des permis de construire* : quelles sont les subtilités à connaître ?

Afin de prévenir la caducité de ces autorisations, il appartient aux porteurs de projets d'être particulièrement vigilants. Les dispositions des articles R. 424 -17 et suivants du code de l'urbanisme encadrent la durée de validité des permis de construire, d'aménager et de démolir, qui sont « périmés » en l'absence de réalisation de travaux significatifs dans un délai de trois ans à compter de la notification de l'autorisation, ou de la date à laquelle une décision tacite est intervenue.

Le principe : le permis de construire est périmé si des travaux significatifs ne sont pas entrepris dans le délai de validité de trois ans

Une qualification casuistique du caractère « suffisant » des travaux à entreprendre dans le délai de validité de 3 ans

Pour apprécier le caractère suffisant des travaux engagés à la date d'expiration du délai de validité du permis de construire, le juge administratif procède à une appréciation casuistique, en prenant en compte la nature et l'importance des travaux réalisés au regard de la taille de l'opération autorisée.

La réalisation d'un acte formel comme le dépôt de la DOC ne constitue donc pas, à lui seul, un commencement d'exécution des travaux « suffisant » (Conseil d'Etat, 9 février 1977, n° 00114, Rec. Leb.).

Passé le délai de trois ans, les travaux ne doivent pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année

Le second alinéa de l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme prévoit une caducité automatique du permis de construire si, passé le délai de trois ans, les travaux autorisés sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Sont en revanche sans incidence sur la durée de validité du permis de construire les interruptions des travaux – peu important leur durée – qui interviennent dans le délai initial de validité (cf. Conseil d'Etat, 10 mai 2017, *SCI La Bruyère et M. Rondeau*, n° 399405, Tab. Leb.).

Les subtilités : le délai de validité du permis de construire peut être suspendu ou prorogé

Un délai de validité est suspendu dans le cas d'un recours contentieux à l'encontre du permis de construire

En cas de recours contentieux contre l'autorisation d'urbanisme, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable (cf. article R. 424-19 du C. de l'urb.).

La jurisprudence récente du Conseil d'Etat est enfin venue préciser que le point de départ de la reprise du délai de validité n'est pas la date de lecture du jugement mais celle à partir de laquelle la décision juridictionnelle n'est plus susceptible de faire l'objet d'une voie de réformation, qu'il s'agisse d'un appel ou d'un pourvoi en cassation (cf. Conseil d'Etat, 21 février 2025, n° 493902, Tab. Leb.).

Une possibilité offerte au pétitionnaire, sous conditions, de proroger son autorisation d'urbanisme

Le délai de validité de l'autorisation d'urbanisme peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire **à condition** que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'aient pas évolué de façon défavorable à son égard (cf. article R. 424-21 du C. de l'urb.).

Cette demande de prorogation doit être adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (cf. article R. 424-22 du code de l'urbanisme) et prend effet à la fin du délai de validité initial de l'autorisation.

Quelques précisions

Les recours contentieux formés à l'encontre des permis de construire modificatifs sont de nature à suspendre le délai de validité du permis initial

La délivrance d'un permis de construire modificatif est sans incidence sur le délai de validité du permis de construire initial (cf. Conseil d'Etat, 19 juin 2020, *commune de Saint-Didier-au-Mont-d'Or*, n° 434672).

Cependant, un recours contentieux formé par un tiers à l'encontre d'un permis de construire modificatif suspend le délai de validité du permis initial jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable (même décision).

Un décret en cours de préparation ?

Un décret serait en cours de préparation au sein du ministère de l'aménagement des territoires et de la décentralisation, dont les mesures pourraient entraîner une prorogation exceptionnelle et bienvenue pour les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2024.

Affaire à suivre.

* Applicable aux permis de construire mais également, aux permis d'aménager, de démolir et aux déclarations préalables.

Abréviations

DOC : déclaration d'ouverture de chantier

C. de l'urb : code de l'urbanisme

