



22 Avril 2022

QUESTIONS/REponses de la DDT 25

Sur la prorogation des autorisations d'urbanisme

Une demande de prorogation d'un permis de construire reçue moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité est-elle recevable ?

Aux termes des articles R424-21 et R424-22 du code de l'urbanisme :

" Le permis de construire...peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son 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 ".

" La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli

recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité."

Ces dernières dispositions n'empêchent pas le pétitionnaire de déposer sa demande moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité de son autorisation. Il prend toutefois le risque que sa demande ne puisse être traitée avant l'expiration du délai de validité de son autorisation.

Dans le cas présent, la demande serait donc recevable mais le maire devrait impérativement signer la décision de prorogation avant la péremption du permis.

Un certificat d'urbanisme en cours de validité peut-il être prorogé sachant que dans l'intervalle le POS est devenu caduc avec retour au RNU ?

Si on se réfère à un arrêt du Conseil d'État n° 426573 du 05/02/2020, et par analogie, la prorogation ne paraît pas possible dans la mesure où le retour au RNU a impacté l'ensemble du territoire communal :

"En vertu des dispositions de l'article R. 410-17 du même code, l'autorité administrative, saisie dans le délai réglementaire d'une demande de prorogation d'un certificat d'urbanisme par une personne ayant qualité pour la présenter, ne peut refuser de prolonger d'une année la durée de cette garantie que si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres

ou le régime des taxes et participations d'urbanisme qui étaient applicables au terrain à la date du certificat ont changé depuis cette date. Constitue en principe un tel changement l'adoption, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme couvrant le territoire dans lequel se situe le terrain, à moins, pour la révision ou la modification de ce plan, qu'elle ne porte que sur une partie du territoire couvert par ce document dans laquelle ne se situe pas le terrain."

Il faut par conséquent que la procédure soit localisée et sans impact sur le terrain en cause pour considérer que les prescriptions d'urbanisme n'ont pas changé. Voir jurisprudence :

➤ [Conseil d'État, 05/02/2020, 426573](#)

Un permis de construire a été accordé le 23/08/2016. La déclaration d'ouverture de chantier a été déposée le 26/12/2016. Le PC a déjà bénéficié d'une prorogation. Le demandeur sollicite une nouvelle prorogation de son permis de construire, peut-on l'accorder ?

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, sur deman-

Un CU opérationnel a été délivré à 3 demandeurs sur une seule propriété. Aujourd'hui, l'un des demandeurs sollicite sa prorogation, est-ce possible ou faut-il la signature de tous les demandeurs ? La mairie informe par ailleurs que la parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire, non mentionnée dans la demande de prorogation. Dans ce cas, la prorogation est toujours possible ?

Concernant le demandeur : selon la jurisprudence, les garanties conférées par le certificat d'urbanisme sont attachées au terrain et non pas à l'auteur de la demande ;
➤ *CE, 15 décembre 2015, n°374026* :

« L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ne réserve pas à la personne qui a présenté la demande de certificat les droits qu'il confère, pendant dix-huit mois, à l'application des dispositions d'urbanisme, du régime des taxes et participations d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat d'urbanisme. Le bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme peut donc être invoqué par une autre personne que celle qui l'a demandé... ».

Par suite, il convient dans ce cas de notifier la prorogation au demandeur avec copie aux

Un permis de construire accordé en 2017 a déjà fait l'objet d'une prorogation. Le pétitionnaire demande une nouvelle prorogation. Est-elle nécessaire sachant que les travaux ont débuté dès la délivrance du permis de construire et repris après avoir stagné quelques semaines en raison de la crise sanitaire ?

Pour rappel, en application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, le permis de

de de son 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 (R424-21 du CU).

Une seconde prorogation est donc possible (si les conditions posées par l'art. R 424-17 sont respectées). Il peut être mentionné dans l'arrêté que le PC ne pourra plus bénéficier d'une nouvelle prorogation.

deux autres pétitionnaires sans autres formalités.

Concernant l'évolution de l'unité foncière : aux termes de l'article R 410-17 du code de l'urbanisme : *« Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé ».*

Le juge administratif considère que la décision de prorogation d'un certificat d'urbanisme s'apprécie en fonction des règles d'urbanisme, des servitudes administratives ou des circonstances de fait nouvelles postérieures à la délivrance du certificat initial (réponse ministérielle n° 68985 du 16/05/2017).

Si des circonstances nouvelles postérieures à la délivrance du certificat initial sont constatées, (délimitation, superficie, division, cadastre...), le CU initial ne peut être prorogé. Il convient donc de s'en assurer (délivrance d'une DP Division, modification des références cadastrales... le cas échéant questionner le demandeur).

construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification du permis de construire ou si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Une prorogation n'est en conséquence pas nécessaire, le permis de construire étant toujours en cours de validité.