

Quelles sont les formes de publicité requises pour la prorogation d'un permis de construire ?

Un permis de construire une maison de plain-pied arrive au terme de sa durée de validité de trois ans en janvier 2024.

La commune a été saisie il y a un peu plus de deux mois et dans les formes (AR, double exemplaire...) d'une demande de prolongation d'une année, de sorte que la prolongation de l'autorisation doit être considérée comme ayant été accordée implicitement.

Existe-t-il des formalités de publicité à réaliser pour cette prolongation ? Le cas échéant, sous quelle forme ?

Selon les termes de l'article R. 424-21 du Code de l'urbanisme :

« 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 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. »

Cette demande doit être parvenue en mairie deux mois au moins avant l'expiration de la durée de validité de l'autorisation (art. R.424-22 du C. de l'urbanisme) ; un permis déjà périmé n'étant pas susceptible de prorogation.

La prorogation est ensuite acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans un délai de deux mois « suivant la date de l'avis de réception postal de la demande ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande » (art. R.424-23 du même code).

Elle prend alors effet au terme de la validité de la décision initiale (même article) ; la durée de validité d'un permis de construire étant en principe de trois ans à compter de la notification au pétitionnaire de l'autorisation accordée (voir par exemple à ce sujet : CAA de LYON, 2 août 2016, n° 15LY03723).

En cas de décision tacitement acquise, le bénéficiaire a la faculté de demander à la commune d'en attester.

Les juridictions administratives (en ce sens notamment : CE, 30 mai 1979, nos 13495 et 14236 ou CAA Bordeaux, 28 juin 2001, n° 97BX02376) considèrent que la décision portant prorogation d'un permis de construire ne constitue pas une simple décision confirmative de l'autorisation initiale. Elle doit ainsi faire l'objet d'un affichage sur le terrain et en mairie conformément aux modalités prévues à l'article R.424-5 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Dans les huit jours de la décision, affichage de celle-ci en mairie par les services de la commune ou publication par voie électronique sur le site internet de la commune pendant une durée deux mois.

La mention de cet affichage/de cette publication est faite au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 2122-7 du Code général des collectivités territoriales.

- Dès la date à laquelle la décision est acquise et pendant toute la durée du chantier, affichage sur le terrain par les soins de son bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, de manière à ce qu'il soit visible et lisible depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public.

Cet affichage doit :

- mentionner les informations listées à l'article A.424-16 du Code de l'urbanisme (nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire, nom de l'architecte auteur du projet architectural, date de naissance de la décision de prorogation, numéro du permis initial accompagné de la mention de ce que la décision objet de l'affichage en est la prorogation, nature du projet initial et superficie du terrain, adresse de la mairie ayant accordé la décision, surface de plancher autorisée, hauteur de la ou des constructions exprimée en mètres par rapport au sol naturel, a minima) ;
- rappeler en outre l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision prise en reportant la formule mentionnée à cet effet par l'article A.424-17 du Code de l'urbanisme.

S'agissant d'une formalité postérieure à la décision, l'absence d'affichage, la tardiveté dans la réalisation de ces formalités et/ou les irrégularités d'affichage sont sans incidence sur la légalité de la décision de prorogation. Ces circonstances auraient ainsi seulement pour effet d'allonger le délai de contestation de la décision de prorogation par les tiers.

Enfin, en cas de contentieux, la preuve de l'affichage sur le terrain incombe au bénéficiaire de l'autorisation, qui doit la rapporter par tout moyen. En pratique, elle l'est généralement par constats d'huissier réalisés au début de l'affichage sur le terrain, après un délai d'un mois puis à l'issue du délai de contestation de deux mois. Celui-ci s'assure alors de la conformité de l'affichage à la réglementation. Un tiers qui entendrait contester la réalité de l'affichage ou sa continuité devrait alors en apporter la preuve inverse en retour.