

❖ Références :

- Article L.424-5 du Code de l'urbanisme.
- Articles R.424-17 à R.424-23 du Code de l'urbanisme.

LA DISPARITION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Suite à la délivrance du permis de construire, le titulaire commence les travaux ...

Une question préliminaire à se poser :

Le permis de construire est-il toujours valable ?

OUI :

Le PC a été délivré conformément aux règles d'urbanisme.
Les travaux interviennent dans le délai de validité de 2 ans à compter de la délivrance du PC.
La publicité du PC est régulière et a fait courir les voies et délais de recours (2 mois).

NON :

Le PC est caduc ou a fait l'objet d'un retrait.

La caducité du PC – articles R.424-17 et R.424-18 du Code de l'urbanisme

- ➔ Péremption de l'autorisation de construire si les travaux ne sont pas entrepris ou sont interrompus pendant plus d'un an dans le délai de 2 ans. Il doit s'agir de travaux d'importance (terrassement, fondations ...) qui constituent un commencement de construction.
- ➔ Péremption de l'autorisation portant changement de destination ou division de terrain si ces opérations n'interviennent pas dans le délai de 2 ans.

Quel est le point de départ du délai de validité du PC ?

- ➔ Le jour de la notification du PC ou le jour où se forme la décision tacite.

En cas d'autorisation préalable imposée par une autre législation pour le commencement des travaux, le point de départ est différé au jour où les travaux peuvent commencer (art. R.424-20 du Code de l'urbanisme).

La suspension du délai de validité du PC ?

- ➔ Suspension en cas de recours contentieux concernant la validité ou l'existence du PC jusqu'au prononcé de la décision de justice.

Si le recours concerne un conflit de voisinage, sans remettre en cause la validité de l'autorisation de construire, le délai de validité de cette autorisation continue à courir (CAA Marseille, 09/12/2010, req. n°09MA00709, Bonfils).

La prorogation du délai de validité ?

➔ **Pour 1 année** à compter du terme du délai de validité.

➔ **Sur demande du pétitionnaire** dans les deux mois qui précèdent l'expiration du délai de validité par LRAR en deux exemplaires.

➔ Prorogation acquise à défaut d'opposition dans les deux mois qui suivent la réception de la demande, à condition que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives n'aient pas évoluées de façon défavorable (art. R. 424-21 du Code de l'urbanisme).

Le retrait du PC – article L.424-5 du Code de l'urbanisme

Le retrait des actes administratifs individuels créateurs de droit est conditionné par leur illégalité et leur intervention dans un délai précis, selon la jurisprudence administrative.

➔ **A la demande des tiers : Retrait dans les 3 mois qui suivent la délivrance du PC illégal.**

➔ **A la demande du bénéficiaire : Retrait dans les 4 mois qui suivent la délivrance du PC illégal.**

N.B : Le Conseil d'Etat (CE 05/05/2011 req n° 336893, Min. de l'écologie) rappelle deux points importants :
En cas de fraude, le retrait est envisageable au-delà du délai légal ;
Le délai peut être interrompu par le recours gracieux du Préfet dans le délai du déféré.

N.B : Le PC tacite illégal peut également faire l'objet d'un retrait.
Le retrait d'une décision de non opposition à déclaration préalable (DP) a été rétabli par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Quelle est la procédure de retrait ?

➔ Le pétitionnaire doit être informé par le maire de son projet de retirer le PC et doit pouvoir présenter ses observations, avant la prise de décision de retrait, conformément aux dispositions de la loi du 12 avril 2000 (CAA Bordeaux, 04/10/2012, req. n°11BX01916, Commune de Laberge – CE 24/03/2014 req n° 356142 commune de Luc en Provence: la simple notification du recours administratif contre le PC au pétitionnaire ne suffit pas, même si ce dernier a pris la peine de faire part de ses observations au maire).

➔ La décision de retrait doit être notifiée au titulaire avant l'expiration du délai de 3 mois (CE, 13/02/2012, req. n°351617, SPA de Vannes c/ Commune de Theix).

Quelles sont les conséquences du retrait ?

➔ Le retrait a un effet rétroactif ; l'acte est censé n'avoir jamais existé.

➔ Les constructions réalisées entrent dans le champ pénal des constructions réalisées sans autorisation au titre des articles L.480-1 et L.480-4 du Code de l'urbanisme.

Comment revenir sur le retrait du PC ?

➔ **Le retrait de la décision de retrait**

La commune peut être saisie de la demande du titulaire du PC aux fins de revenir sur le retrait, qu'il considère illégal.

Dans ce cas, le tiers à l'origine du recours gracieux qui a abouti au retrait du PC, est intéressé par la décision qui revient sur le retrait et doit pouvoir être à même de présenter ses observations sur le fondement de la loi du 12 avril 2000 (CAA Lyon, 31/07/2012, req. n° 12LY00474, Sté Flocon d'avril).

➔ **L'annulation de la décision de retrait**

Lorsque la décision de retrait est annulée, le permis initial est rétabli dès la lecture du jugement prononçant l'annulation (CE, 29/11/1993, req. n°100450, Comité de sauvegarde du cadre de vie de l'Agrippin).

Le permis rétabli est susceptible de recours contentieux, qui est ouvert aux tiers à compter du premier jour d'affichage sur le terrain du permis ainsi rétabli, si le retrait était intervenu dans le délai de recours de droit commun. En revanche, si le retrait était intervenu après le délai de recours, le recours des tiers n'est pas rouvert suite à l'annulation du retrait (CE, 06/04/2007, req. n°296493, arrêt Chabran).

Selon une réponse ministérielle, le maire ne peut jamais retirer le PC ainsi rétabli. Il peut néanmoins demander au Préfet de la déférer devant le tribunal administratif le cas échéant (Réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 01/03/2010, question n°18405).