

et de la pêche maritime.

-C- EN CAS DE DOSSIER INCOMPLET OU DE PROLONGATION DU DÉLAI D'INSTRUCTION

(art. R.423-34 à R.423-49 du CU)

Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées ou lorsque le délai d'instruction est modifié, l'autorité compétente doit le notifier au demandeur, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

Ce dernier moyen ne peut être utilisé que dans le cas où le demandeur a précisé sur le dossier déposé qu'il accepte de recevoir les courriers par cette voie.

- **Art. R.423-34 du CU**

Si la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de **défrichement**, le délai d'instruction est prolongé de 3 mois au cas où le Préfet a décidé de prolonger de 3 mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement.

- **Art. R.423-35 du CU (modifié par Décret n°2014-1314 du 31 octobre 2014 - art. 3)**

Lorsque la délivrance du permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le délai d'instruction est prolongé :

- d'un mois : lorsque le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et que l'autorité compétente pour délivrer le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ;
- de 2 mois : lorsque le projet n'est pas situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et que l'autorité compétente pour délivrer le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

- **Article R.423-36 du CU (modifié par Décret n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 2)**

Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission départementale compétente, le délai d'instruction est prolongé de cinq mois à compter du recours si un recours a été déposé devant la Commission nationale d'aménagement commercial dans le délai d'instruction déterminé.

- **Article R.423-36-1 du CU (modifié par Décret n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 2)**

Lorsqu'en application soit du I, soit du V de l'article L.752-17 du Code de commerce, la délivrance du permis est subordonnée à un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial, le délai d'instruction est prolongé de cinq mois.

- Lorsque en application de l'article L.752-4 du Code de commerce, la délivrance du permis est subordonnée à un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial, le délai d'instruction est prolongé de deux mois.

- **Art. R.423-37 du CU**

Si le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites, ou par le ministre

chargé de la protection de la nature, le délai d'instruction est porté à 1 an.
Si le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction est porté à 6 mois.

- **Article R.423-37-1 du CU (créé par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3)**
Lorsque la Commission européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R.414-25 du Code de l'environnement, le délai d'instruction de la demande ou de la déclaration est suspendu jusqu'à la date de réception de cet avis par l'autorité compétente.

-D- INSTRUCTION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'autorité compétente doit recueillir des avis ou décisions des services ou commissions intéressés par le projet.

- Consultation des services intéressés :

(art. R.423-50 à R.423-56 du CU)

Lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation spéciale concernant :

- les prescriptions des contributions,
- la création ou modification d'un accès à une voie publique,
- le secteur sauvegardé,
- l'aménagement d'un camping,
- un ouvrage de production en Corse utilisant la géothermie, l'énergie solaire...,

L'autorité compétente (le Maire ou le Président de l'EPCI) doit consulter les services responsables de ces autorisations.

Enquête publique :

(art. R.423-57 à R.423-58 du CU)

Lorsque le projet est soumis à enquête publique, l'autorité compétente (le Maire ou le Président de l'EPCI) doit attendre les conclusions du commissaire enquêteur et informe le demandeur de la date de réception ainsi que de la teneur des conclusions de l'enquête.

- Demande de permis dont la décision est de la compétence de l'État :

(art. R.423-72 à R.423-74 du CU)

Lorsque la décision est de la compétence de l'État, le Maire ou le Président de l'EPCI adresse au chef du service de l'État dans le département, son avis sur chaque déclaration.

DÉCISIONS RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUIRE

- Décision par arrêté (art. L.424-1 du CU)

L'autorité compétente se prononce sur la demande de permis par **arrêté qui doit être motivé.**

- Décisions tacites

- Le **permis est tacitement accordé** si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction *(art. L.424-2 du CU)*, *(voir délais d'instruction page 45)*.
Le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire *(art. R.424-1 b) du CU)*.

- Décisions implicites de rejet ou expresses exigées

- Le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de **rejet du permis** de construire dans les cas suivants : (art. R.424-2 du CU modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 art. 4).
 - ◆ travaux soumis à l'autorisation du Ministère de la Défense,
 - ◆ travaux soumis au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles,
 - ◆ travaux faisant l'objet d'une évocation par le Ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection des réserves naturelles,
 - ◆ travaux sur un immeuble inscrit classé au titre des monuments historiques
 - ◆ travaux soumis à enquête publique,
 - ◆ implantation d'ouvrage en Corse, de production utilisant la géothermie, l'énergie solaire...,
 - ◆ Projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R.331-4 du Code de l'environnement ou dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même Code,
 - ◆ travaux soumis à l'autorisation de l'architecte des Bâtiments de France qui a notifié un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions (art. R.424-3 du CU) dont copie est adressée au demandeur (art. R.424-4 du CU).
 - ◆ La délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission départementale compétente ;
 - ◆ Si le permis ne relève pas de la compétence de l'État, lorsque le projet relève de l'article L.425-4 ou a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial sur le fondement de l'article L.752-4 du Code de commerce et que la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial a rendu un avis défavorable ;
 - ◆ Le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ;
 - ◆ La délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L.425-13, à l'obtention d'une dérogation prévue par l'article L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation et que cette dérogation a été refusée.
 - ◆ **Le permis tacite est exécutoire** à compter de la date à laquelle elle est acquise, c'est-à-dire un mois après réception par l'autorité compétente du dossier complet, sauf s'il y a nécessité d'instruction complémentaire auquel cas le demandeur est avisé (art. L.424-8 et R.423-19 et suivants du CU).
- Dans le délai de 2 mois à compter de l'intervention d'un permis tacite, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les **participations exigibles** du bénéficiaire (art. L.424-6 du CU).
- Contenu de la décision (art. R.424-5 à R.424-9 du CU)
 La décision doit être **motivée** s'il s'agit :
 - d'un rejet de la demande,
 - d'une décision assortie de prescriptions,
 - d'un sursis à statuer.
- Lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de **formalités prévues par une autre législation**, la décision doit en faire expressément la réserve.
- Lorsque la décision met à la charge du demandeur une ou plusieurs **contributions**

aux dépenses d'équipements publics, elle doit en préciser le montant.

- En cas de **sursis à statuer**, la décision indique la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande.
En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

NOTIFICATION ET AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- Notification de la décision

La décision accordant ou refusant le permis ou l'arrêté fixant les participations du bénéficiaire aux dépenses d'équipement est notifiée à l'intéressé par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** ou par échange électronique dans les cas prévus à l'art. R.423-48 du CU.

Sur simple demande, un certificat de permis tacite peut être délivré au demandeur ou à ses ayants droit (art. R.424-13 du CU).

- Affichage de la décision (art. R.424-15 du CU)

Affichage sur le **chantier** : mention du permis explicite ou tacite doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, pendant toute la durée du chantier. L'affichage sur le terrain de la déclaration préalable est assuré par le bénéficiaire. Il doit être fait dans les conditions fixées par les art. A.424-15 à A.424-2 et A.424-18 du CU (panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm, mentionnant le nom du bénéficiaire, la date et le numéro de la déclaration, la nature du projet, la superficie du terrain et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté). Le panneau d'affichage doit mentionner aussi les conditions et les voies de recours édictées par l'art. R.600-2 du CU.

- Affichage en **mairie** : un extrait du permis explicite ou tacite est affiché à la mairie, dans les 8 jours de sa délivrance, durant 2 mois.
- L'affichage en mairie doit faire l'objet d'une **mention au registre** chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du Maire.

Le permis de construire indique, lorsque l'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande, qu'une autorisation complémentaire devra être demandée et obtenue avant son ouverture au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

- Durée de validité et prorogation de la décision (art. R. 424-17 à 424-23 du CU)

(Mesure transitoire, voir page 14).

- Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de **3 ans** à compter de sa notification ou à compter de la date d'entrée en vigueur du permis tacite.
- Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à **un an**.
- En cas de **recours juridictionnel** contre le permis, le délai de validité invoqué ci-dessus est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision irrévocable (art. R.424-19 du CU).
- Lorsque les travaux sont subordonnés à une **autorisation prévue par une autre législation**, le délai de 3 ans invoqué ci-dessus court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation (art. R.424-20 du CU).
- Le permis de construire peut être **prorogé pour un an** si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard (art. R.424-21 du CU).