

6. La procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme

La procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme est unique, prévisible et transparente.

1. Le dépôt de la demande

1.1. Le demandeur

En application des articles [R.423-1](#) et [R.431-5](#) du code de l'urbanisme, la demande peut être présentée :

- Par le propriétaire du terrain, son mandataire ou une personne attestant être autorisée à exécuter les travaux ; en cas d'indivision par un co-indivisaire ou un mandataire de l'indivision ;
- Par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

1.2. Le dossier

1.2.1. Le dépôt de la demande

La mairie constitue le guichet unique pour la réception des demandes.

L'article [R.423-1](#) du code de l'urbanisme indique que le dossier est déposé ou envoyé à la mairie de la commune du lieu de réalisation du projet, par lettre recommandée avec accusé de réception. En application des articles [R.423-3](#) et [R.423-4](#) du code de l'urbanisme, le maire accuse réception des demandes en délivrant le récépissé qui indique dans quel délai l'autorisation demandée doit être délivrée.

En application de l'article [R.423-5](#) du code de l'urbanisme, l'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois, à compter du dépôt du dossier pour notifier au demandeur :

Une demande de pièces manquantes ;

Et/ou une modification du délai.

Les demandes de pièces manquantes peuvent être effectuées après le délai d'un mois, mais n'ont plus pour effet d'interrompre le délai d'instruction.

L'article [R.423-6](#) du code de l'urbanisme indique que l'avis du dépôt de la demande doit être affiché en mairie, dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant toute la durée d'instruction.

1.2.2. Le nombre d'exemplaires

La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis ([R.423-2](#) du code de l'urbanisme) :

- En deux exemplaires pour les déclarations préalables ;
- En quatre exemplaires pour les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir.

Dans certaines hypothèses, des exemplaires supplémentaires doivent être fournis.

Exemple : Il est exigé un exemplaire supplémentaire lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense, ou lorsqu'il faut l'avis ou l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

1.2.3. Le contenu du dossier

Pour chaque projet, les textes précisent la nature des pièces à fournir par le demandeur. L'objectif de ces pièces est de contrôler la qualité de l'architecture et l'intégration dans les paysages, ou de recueillir l'avis de l'ensemble des services qui doivent être consultés.

Les formulaires de demandes de permis ou de déclaration préalable comportent un bordereau des pièces à joindre permettant au demandeur de savoir exactement quel doit être le contenu de son dossier en fonction de sa demande. Aucune autre pièce ne peut être demandée quand elle ne figure pas sur le bordereau de dépôt. [La notice explicative CERFA n°51190#01](#) propose une explication pour chaque pièce.

Des pièces sont nécessaires pour toutes les demandes (exemple : le plan de situation). Certaines pièces sont exigées en fonction de la situation ou de la nature du projet.

2. L'instruction

2.1. Les délais d'instruction

Lors du dépôt du dossier, le demandeur est informé du délai dans lequel la décision doit intervenir. En application de l'article [R.423-23](#) du code de l'urbanisme, les délais de droit commun sont :

Un mois pour les déclarations préalables ;



Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ;

Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Ce délai commence à courir à compter de la réception en mairie d'un dossier complet ([R.423-19](#) du code de l'urbanisme).

Le délai d'instruction de droit commun peut être modifié pour tenir compte des demandes d'avis ou accords au titre du code de l'urbanisme et des autres législations. Les modalités de modifications sont strictement limitées par les articles [R.423-24 à R.423-32](#) du code de l'urbanisme.

L'article [R.423-38](#) indique que la modification doit avoir été notifiée dans le mois qui suit le dépôt du dossier complet de la demande. Le préfet reçoit copie de cette notification.

Les délais peuvent faire l'objet de prolongations exceptionnelles en application des articles [R.423-34 à R.423-37](#) du code de l'urbanisme.

2.2. Les consultations

Le service instructeur consulte les personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet. Il recueille les accords, avis ou décisions prévues par les lois et règlements en vigueur ([R.423-50](#) du code de l'urbanisme).

Les consultations sont strictement limitées par le code de l'urbanisme. Lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation prévu par une autre législation, le service instructeur doit procéder aux consultations.

L'article [R.423-59](#) du code de l'urbanisme indique qu'en principe :

les services ou organismes consultés doivent faire parvenir leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande ;

le silence vaut avis favorable.

Les exceptions sont expressément prévues par les articles [R.423-60](#) et suivants du code de l'urbanisme : ce délai peut être porté de deux à cinq mois ;

le silence à l'issue du délai imparti peut exceptionnellement valoir refus, rejet de recours ou absence d'instaurer des prescriptions.

A savoir : L'enquête publique.

Certains projets peuvent relever, en raison de leur nature ou de leurs caractéristiques, de l'une des catégories soumises à enquête publique en application des articles [R.423-57](#) et [R.423-58](#) du code de l'urbanisme. L'enquête publique doit être réalisée avant la prise de décision.

3. La proposition de décision

A l'issue de cette procédure d'instruction, le service instructeur adresse une proposition de décision.

Sources d'informations complémentaires

Principaux textes de références :

[R.423-1 et R.423-6 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-19 à R.423-33 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-34 à R.423-38 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-50 à R.423-60 du code de l'urbanisme](#)

[R.431-5 à R.431-33 du code de l'urbanisme](#)



6.3. Les services à consulter

Dans le cadre de l'instruction, l'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévues par les lois ou règlements en vigueur ([R.423-50](#) du code de l'urbanisme).

1. Les consultations obligatoires et les consultations facultatives

Il existe deux sortes de consultations, les consultations facultatives et les consultations obligatoires. Parmi les réponses qui seront données par les personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet, certaines doivent être obligatoirement sollicitées, d'autres ne sont sollicitées que pour éclairer la décision que prendra l'autorité compétente.

1.1. Les consultations obligatoires

1.1.1. Opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation ([R.423-51](#))

La consultation vise à recueillir l'accord de l'autorité compétente au titre de cette autre législation. L'autorité compétente doit suivre cet accord. La liste de ces accords figure au chapitre V du titre II « dispositions communes aux diverses autorisations et déclarations préalables » ([R.425-1 à R.425-15](#) et [R.425-16 à R.425-22](#) du code de l'urbanisme).

Ces consultations en vue d'obtenir un accord sont obligatoires, à défaut de ces consultations la décision prise au titre de l'urbanisme est illégale. Lorsque l'autorité consultée ne donne pas son accord (explicite ou implicite), l'autorité compétente en urbanisme est contrainte de refuser l'autorisation sollicitée.

En application de l'article [R.423-59](#) du code de l'urbanisme, les autorités qui n'ont pas fait parvenir leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis « sont réputées avoir émis un avis favorable ». A ce principe, les articles [R.423-60 à R.423-71](#) apportent des exceptions.

1.1.2. Les consultations des autorités et services habilités à prescrire des contributions ([R.423-52](#))

Ces consultations sont obligatoires pour définir les contributions qui ne sont pas exigibles si elles ne figurent pas dans la décision prise par l'autorité compétente en urbanisme.

1.1.3. Autres avis obligatoires

Ces consultations sont obligatoires mais l'autorité compétente en urbanisme n'est pas obligée de les suivre. Les avis rendus nécessaires en fonction de la nature, de l'importance et de la situation du projet et sont listés aux articles [R.423-53 à R.423-56](#) du code de l'urbanisme.

Ils concernent les projets ayant pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont le gestionnaire n'est pas l'autorité compétente en urbanisme sauf lorsque le PLU réglemente les accès ([R.423-53](#)), les projets situés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ([R.423-54](#)).

1.1.4. L'avis du maire

L'avis du maire est toujours requis lorsque la décision est prise au nom de l'Etat, que cette compétence résulte de l'absence de compétence de la commune ([L.422-1](#) et [R.422-1](#) du code de l'urbanisme) ou qu'elle résulte d'une exception ([L.422-2](#) du code de l'urbanisme).

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier de demande de permis en mairie ou quinze jours à compter de la date de dépôt de la déclaration en mairie ([R.423-72](#) du code de l'urbanisme).

1.2. Les consultations facultatives

Toute autre consultation relève de la faculté qu'a l'autorité compétente en urbanisme de consulter des personnes publiques ou services afin de collecter des informations sur le projet et l'aider à forger sa décision.

Aucune de ces autres consultations n'est obligatoire ni automatique. Si l'autorité compétente décide de procéder à une consultation facultative, l'avis qui est donné ne lie pas l'autorité compétente.

Attention ! Cette consultation doit être menée de manière conforme, en effet une irrégularité dans le déroulement d'une procédure suivie à titre facultatif par l'administration est de nature à entacher d'illégalité la décision dans la mesure où cette irrégularité a exercé, en fait, une influence sur la décision attaquée ([CE 20 mars 1992 n°105321](#)).

2. Les visas des consultations et accords

Les visas ne font pas grief, par conséquent, l'omission d'un accord ou avis dans les visas ne met pas en cause la légalité de la décision mais seulement l'information du destinataire de la décision et le public.



2.1. Les visas des consultations obligatoires

En pratique, les accords ou refus d'accords résultant d'une autorité qui doit obligatoirement être consultée figurent dans les visas afin d'informer le demandeur.

Pour la même raison, à défaut de réponse d'une personne publique, d'un service ou d'une commission dont la consultation est obligatoire dans le délai qui lui était imparti, il convient de viser la demande de consultation.

2.2. Les visas des consultations facultatives

Ces consultations n'ont pas à être visées puisqu'elles ne sont pas obligatoires.

Lorsque l'autorité compétente reprend à son compte le contenu de l'avis rendu par le service consulté, il l'intègre dans un considérant qui motive la décision.

Pour approfondir vers les fiches expertes

6.3.1. [La consultation de l'ABF](#)

Sources d'information complémentaires

Principaux textes de références :

[R.423-59 à R.423-71 du code de l'urbanisme](#)

[R.422-1 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-50 à R.423-56 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-72 du code de l'urbanisme](#)

[R.425-1 à R.425-15 du code de l'urbanisme](#)

[R.425-16 à R.425-22 du code de l'urbanisme](#)

[L.422-1 et L.422-2 du code de l'urbanisme](#)



6.3.1. La consultation de l'architecte des bâtiments de France

Le rôle de l'architecte des bâtiments de France est d'assurer la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. A ce titre, il donne son avis ou son accord sur les projets situés dans certains secteurs protégés.

1. Cas de consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF)

L'ABF doit être consulté pour tous les projets situés dans les zones énoncées ci-dessous :

- Secteur sauvegardé ;
- Zone de protection du patrimoine architectural urbanistique et paysager (ZPPAUP) ;
- Site classé ;
- Site inscrit ;
- Périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

2. La transmission du dossier à l'ABF

En application de l'article [R.423-11](#) du code de l'urbanisme « lorsque la décision est subordonnée à l'avis de l'ABF, le maire lui transmet un dossier dans la semaine qui suit le dépôt ».

Le maire intervient ici au nom de l'État. Il a l'obligation légale de transmettre le dossier à l'ABF, qu'il soit ou non l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

Lorsque le projet est soumis à la consultation de l'ABF, le demandeur doit fournir un exemplaire supplémentaire du dossier ([R.423-2](#) du code de l'urbanisme). L'ABF est le seul service consulté qui reçoit un dossier complet de la demande. S'il ne dispose pas de tous les éléments pour rendre son avis, il doit prévenir le service instructeur. Ce dernier notifie au demandeur une demande de pièces manquantes, dans la limite des pièces exigibles au vu des textes. Cette demande doit être notifiée dans le mois qui suit le dépôt en mairie, sinon elle n'a pas pour effet d'interrompre les délais d'instruction.

3. Les délais de réponse de l'ABF

L'ABF doit répondre dans les délais qui lui sont impartis, aucune prolongation de délai ne peut lui être accordée. Passé le délai de consultation l'instructeur doit préparer le projet de décision. Le service instructeur ne doit pas retarder la rédaction du projet d'arrêté pour permettre à un service d'émettre un avis tardif.

En application de l'article [R.423-67](#) du code de l'urbanisme, le délai à l'issue duquel l'ABF est réputé avoir émis un avis favorable est de :

Deux mois lorsque la demande concerne la démolition d'une construction située dans :

- un secteur sauvegardé ;
- un périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- une ZPPAUP.

Deux mois lorsque la demande de permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans :

- un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé ;
- une ZPPAUP.

Deux mois lorsque le projet est situé dans :

- un site inscrit ;
- un site classé.

Quatre mois lorsque la demande de permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans :

- Un périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- Un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé.

Dans tous les autres cas, l'ABF dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis pour faire connaître sa position ([R.423-59](#) du code de l'urbanisme).

4. La décision de l'ABF

La consultation de l'ABF prend la forme soit d'un accord, soit d'un avis simple.

• 4.1 Projets soumis à l'accord de l'ABF

L'absence de réponse de l'ABF dans le délai vaut accord. Lorsque le désaccord est explicite, le maire doit motiver sa décision en reprenant l'argumentation utilisée par l'ABF, la décision doit viser la réponse de l'ABF.

L'ABF a l'obligation d'adresser au demandeur une copie de son avis défavorable ou favorable mais assorti de prescriptions ([R.424-3](#) du code de l'urbanisme). Dans ce cas, il doit informer le demandeur qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite ([R.424-4](#) du code de l'urbanisme).

○ 4.1.1. Secteur sauvegardé

En vertu de l'article [R.423-54](#) du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, l'autorité compétente doit recueillir l'accord de l'ABF.



En cas de réhabilitation, l'ABF accompagne son accord, s'il y a lieu, d'une attestation certifiant que les travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné ([R.313-29](#) du code de l'urbanisme).

○ **4.1.2. Zone de protection du patrimoine architectural urbanistique et paysager (ZPPAUP)**

En application de l'article [R.425-2](#) du code de l'urbanisme, dans une ZPPAUP, le permis de construire, de démolir, d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable vaut autorisation au titre du code du patrimoine, dès lors que le projet a fait l'objet de l'accord de l'ABF.

L'article [R.313-29](#) du code de l'urbanisme dispose que, dans le cadre d'une réhabilitation d'un immeuble situé dans une ZPPAUP, l'ABF doit donner son accord sur les travaux projetés au moyen d'une attestation certifiant que ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné.

○ **4.1.3. Démolition en site inscrit**

En application de l'article [R.425-18](#) du code de l'urbanisme « lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article [L.341-1](#) du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'ABF ».

○ **4.1.4. Périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques (avec co-visibilité)**

Un projet est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique lorsqu'il est situé dans un rayon de 500 mètres autour d'un monument historique classé ou inscrit. Néanmoins, ce périmètre de protection peut être modifié ou adapté, sur proposition de l'ABF, en fonction des spécificités du monument concerné ([L.621-30-1](#) du code du patrimoine).

Le fait qu'un ouvrage soit situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ne modifie pas la compétence pour délivrer l'autorisation au titre de l'urbanisme. L'autorité compétente (Maire, préfet ou président de l'EPCI) demande l'accord de l'ABF dans le cadre de l'instruction du permis.

L'article [R.423-28](#) du code de l'urbanisme précise que le délai d'instruction est modifié dès lors que le projet est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, indépendamment de la co-visibilité du monument avec le projet.

Lorsqu'un projet est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique, l'ABF est compétent pour apprécier s'il y a co-visibilité ou non. En cas de co-visibilité l'ABF devra donner son accord, en cas d'absence de co-visibilité, il ne rendra qu'un avis simple. Si l'ABF ne se prononce pas, la co-visibilité ne peut être présumée et l'avis sera réputé favorable.

En application de l'article [L.621-30-1](#) du code du patrimoine « est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres ».

En vertu de l'article [R.425-1](#) du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ou dans un parc ou jardin classé ou inscrit, le permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article [L.621-31](#) du code du patrimoine, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'ABF.

Attention ! La règle ci-dessus n'est pas applicable aux projets portant sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, sur les immeubles inscrits et sur les immeubles adossés aux immeubles classés. Dans ces cas, les autorisations d'urbanisme ne peuvent valoir autorisation au titre de l'article [L.621-30](#) du code du patrimoine ([R.425-16](#) du code de l'urbanisme). Les deux autorisations devront donc être demandées séparément. Par conséquent l'ABF ne sera pas consulté au titre de l'urbanisme.

● **4.2. Avis simple**

○ **4.2.1. Projet situé dans le périmètre de protection d'un monument historique mais sans co-visibilité avec le monument**

C'est l'ABF qui est compétent pour déterminer si le projet se trouve en co-visibilité avec le monument historique.

Lorsque l'ABF considère que le projet est en co-visibilité, celui-ci ne peut être autorisé par l'autorité compétente en urbanisme que si l'ABF donne son accord ou un accord avec prescription.

L'autorité compétente en urbanisme voit sa compétence liée à la décision de l'ABF.

Lorsque l'ABF considère que le projet n'est pas en co-visibilité, l'autorité compétente en urbanisme prend sa décision librement et prend en compte ou non l'avis de l'ABF.

Même si l'ABF considère qu'un projet n'est pas en co-visibilité avec le monument historique, il peut néanmoins formuler un avis qui peut être favorable, favorable assorti de prescriptions ou défavorable.



Il s'agit alors d'un avis simple qui ne s'impose pas à l'autorité compétente en urbanisme, laquelle pourra décider de ne pas en tenir compte.

Lorsque l'autorité compétente en urbanisme décide de reprendre cet avis, il lui appartient de le motiver en droit et en fait.

○ 4.2.2. Site inscrit

En application de l'article [R.425-30](#) du code de l'urbanisme « lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article [L.341-1](#) du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration. La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'ABF ».

○ 4.2.3. Site classé

En application de l'article [R.425-17](#) du code de l'urbanisme « lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles [L.341-7](#) et [L.341-10](#) du code de l'environnement :

- Cet accord est donné par le préfet, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas ».

5. Recours contre la décision de l'ABF

Le recours contre l'avis de l'ABF peut s'exercer dans trois cas :

- Dans un secteur sauvegardé ([L.313-2](#) du code de l'urbanisme) ;
- Dans une ZPPAUP ([L.642-3](#) du code du patrimoine) ;
- Dans le champ de visibilité d'un immeubles classé ou inscrit au titre des monuments historiques ([L.621-31](#) du code du patrimoine).

Le maire, l'autorité compétente ou le demandeur ont la faculté d'exercer un recours contre les avis de l'ABF.

● 5.1. Recours du demandeur

Le recours du demandeur est prévu par les articles [R.424-14](#) du code de l'urbanisme et [L.621-31](#) du code du patrimoine.

Le demandeur n'a la faculté d'exercer un recours contre l'opposition de l'ABF à son projet qu'une fois que le refus de permis ou la décision d'opposition à sa déclaration préalable lui est notifiée.

Il dispose alors d'un délai de deux mois à compter de la notification de la décision pour saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Préfet doit se prononcer, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, dans un délai de trois mois. Son silence vaut rejet du recours.

L'avis du Préfet se substitue à celui de l'ABF et l'autorité compétente doit prendre une nouvelle décision dans le délai d'un mois suivant la notification de l'avis du Préfet.

● 5.2. Recours du maire ou de l'autorité compétente

Le recours du maire ou de l'autorité compétente contre l'avis de l'ABF est prévu par les articles [R.423-68](#) du code de l'urbanisme et [L.621-31](#) du code du patrimoine.

Le maire ou l'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'ABF.

L'article [R.423-35](#) du code de l'urbanisme permet alors de prolonger le délai d'instruction du permis de trois mois.

En revanche, la déclaration préalable ne pourra pas être majorée de ce fait.

Le recours doit être formé devant le préfet de région. Celui-ci adresse notification du recours au demandeur et au maire, si celui-ci n'est pas l'auteur de la saisine.

Le Préfet dispose d'un délai de trois mois à compter de sa saisine pour se prononcer. Après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, il émet un avis qui se substitue à celui de l'ABF. A défaut de réponse, le recours sera réputé rejeté.

6. Rôle de l'ABF lors du récolement

En application de l'article [R.462-7 a\)](#) du code de l'urbanisme, le récolement est obligatoire et doit être effectué en liaison avec l'ABF lorsque les travaux :

- Concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article [L.621-25](#) du code du patrimoine ;



- Sont situés dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article [L.313-1](#) du code de l'urbanisme ;
sont situés dans un site inscrit ou classé en application des articles [L.341-1](#) et [L.341-2](#) du code de l'environnement.

Sources d'informations complémentaires

Principaux textes de références :

[L.313-1 et L.313-2 du code de l'urbanisme](#)

[L.621-25 du code du patrimoine](#)

[R.313-29 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-2 du code de l'urbanisme](#)

[L.621-30](#) et [L.621-31 du code du patrimoine](#)

[R.423-11 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-28 du code de l'urbanisme](#)

[L.642-1](#) et [L.642-3 du code du patrimoine](#)

[R.423-35 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-54 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-59 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-67](#) et [R.423-68 du code de l'urbanisme](#)

[L.341-1](#) et [L.341-2 du code de l'environnement](#)

[R.424-3](#) et [R.424-4 du code de l'urbanisme](#)

[R.424-14 du code de l'urbanisme](#)

[R.425-1](#) et [R.425-2 du code de l'urbanisme](#)

[R.425-16](#) et [R.425-17 du code de l'urbanisme](#)

[R.425-30 du code de l'urbanisme](#)

[R.462-7 du code de l'urbanisme](#)



6.4. La demande de modification en cours d'instruction

La modification d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, déposé et en cours d'instruction, n'est pas prévue par le code de l'urbanisme. L'autorité compétente peut toutefois l'accepter, à titre exceptionnel. Cette pratique administrative peut en effet sous certaines conditions contribuer à simplifier les démarches entreprises par les demandeurs en vue de mener à bien leurs projets.

1. Définition de la modification en cours d'instruction

La modification de la demande en cours d'instruction permet au demandeur d'ajuster le contenu du dossier qu'il a d'ores et déjà déposé, sans avoir à procéder au dépôt d'un nouveau dossier comportant l'ensemble des pièces à fournir pour le projet.

Elle permet ainsi au demandeur de faire évoluer sa demande initiale, en vue notamment de prendre en compte un avis ou de prévenir un refus tout à fait évitable moyennant l'adaptation de quelques pièces du dossier.

La possibilité de modifier une demande en cours d'instruction n'est toutefois pas prévue par le code de l'urbanisme. La modification d'un dossier en cours d'instruction constitue donc juridiquement une nouvelle demande.

2. L'assimilation de la modification en cours d'instruction à une nouvelle demande

La demande de modification du dossier en cours d'instruction doit en principe être instruite dans les mêmes conditions qu'une nouvelle demande, s'agissant notamment des consultations à mener et de la fixation du délai d'instruction.

2.1. Les consultations

Les personnes ayant déjà rendu leur avis avant le dépôt de la demande de modification du dossier doivent en principe être à nouveau consultées, dès lors que les éléments modifiés les concernent.

Il est indispensable de relancer la consultation, lorsque les modifications apportées au dossier postérieurement au rendu de l'avis sont de nature à influencer sur la position de la personne consultée ([CE, 26 mai 1989, n°77166](#)).

Par contre, les modifications ayant une très faible incidence sur le dossier ne nécessitent pas de procéder impérativement à nouveau aux consultations.

Exemple :

Modification de plans faisant apparaître l'agrandissement d'un hangar ([CE, 10 juillet 1996, n° 127543 « Perrin »](#)). Cet agrandissement ne doit toutefois pas aboutir à une évolution significative des caractéristiques du bâtiment.

Exemple :

Création d'un vide sanitaire de 15 m² dans un garage en sous-sol ([CAA Marseille, 9 octobre 2003, n°99MA00240](#)).

A savoir :

Si la relance des consultations n'est pas nécessaire et donc si une décision pourra intervenir avant la fin du nouveau délai d'instruction, il est recommandé d'en informer rapidement le demandeur.

2.2 Le délai d'instruction

La demande de modification du dossier en cours d'instruction est assimilée à une nouvelle demande de permis. Par conséquent, le délai d'instruction ayant démarré à compter du dépôt du dossier initial, si tant est que ce dossier soit complet, est définitivement interrompu ([CE, 4 mars 1983, n°22648](#)).

Un nouveau délai d'instruction partant de la réception des pièces modifiées doit donc être notifié au demandeur dans le premier mois.

Dans la pratique, il peut s'avérer qu'une décision peut être prise dans le délai d'instruction initialement notifié. Tel est le cas des modifications de très faible importance ne nécessitant pas de relancer les consultations.

A savoir :

La demande résultant de la modification en cours d'instruction se substitue à la demande initiale. Par conséquent, l'autorité compétente n'a plus à se prononcer sur la première demande, au vu du dossier initial.

En formulant une demande de modification en cours d'instruction, le demandeur a en effet implicitement renoncé à sa demande initiale et ne peut se prévaloir d'une autorisation tacite compte-tenu de l'interruption du délai d'instruction.

3. Les conditions de mise en pratique de la modification en cours d'instruction

3.1. Le pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente

La modification en cours d'instruction n'est pas prévue par le code de l'urbanisme. Elle ne constitue donc pas un droit bénéficiant aux demandeurs, garanti par les textes légaux et réglementaires. L'autorité compétente n'est donc pas dans l'obligation d'accepter les demandes de modifications de dossiers de permis en cours d'instruction, formulées par les demandeurs.



L'autorité compétente peut toutefois décider de prendre en compte la demande de modification en cours d'instruction si elle estime qu'une ré-instruction du dossier est matériellement possible. Le recours à la modification en cours d'instruction peut même être utilement suggéré par l'autorité compétente au demandeur, dans l'intérêt de ce dernier, au cas où un simple ajustement permettrait d'éviter une décision défavorable. Le demandeur conserve toutefois la possibilité de maintenir sa demande initiale et de ne pas bénéficier de la souplesse qui lui est offerte.

Il appartient cependant à l'autorité compétente de vérifier que les évolutions sollicitées par le demandeur ne revêtent pas un caractère substantiel nécessitant le dépôt d'un nouveau dossier.

Par ailleurs, la modification d'une pièce ne doit pas remettre en cause la cohérence d'ensemble du dossier de demande.

Exemple :

Un demandeur peut être conduit à modifier l'aspect des façades d'un bâtiment par rapport à son projet initial. Il va donc modifier le plan des façades et des toitures qu'il avait initialement fourni. Toutefois, cette évolution peut nécessiter en sus une modification du photomontage permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

L'autorité compétente doit informer le demandeur en cas de rejet de sa demande de modification en cours d'instruction.

3.2. Le champ d'application de la modification en cours d'instruction

La modification de la demande en cours d'instruction n'est possible que dans la mesure où elle ne porte pas sur une évolution majeure du projet.

Les modifications en cours d'instruction peuvent par exemple permettre au demandeur :

- De corriger une erreur matérielle ;
- De mettre en concordance deux pièces du dossier en contradiction ;
- De régulariser à la marge une surface, pour respecter le COS ou le CES ;
- De prendre en compte un avis de l'ABF sur l'aspect d'une toiture.

D'une manière générale, des modifications mineures du dossier par rapport à la demande initiale peuvent être introduites en cours d'instruction.

La modification en cours d'instruction ne doit cependant pas entraîner un changement fondamental de la nature, l'importance, l'agencement ou la composition du projet. Si tel est le cas, il y a lieu de considérer qu'il s'agit d'un nouveau projet devant faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

L'autorité compétente reste toutefois alors saisie de la demande initiale et doit se prononcer sur le projet au vu du dossier non modifié.

3.3 La formulation de la demande de modification en cours d'instruction

Il n'existe pas de formulaire pouvant être utilisé par le demandeur pour déposer sa demande de modification du dossier en cours d'instruction.

Le demandeur doit donc déposer en mairie des éléments présentant la nature et l'objet des modifications demandées, par exemple sous forme d'une notice descriptive succincte. Il doit nécessairement joindre les pièces du dossier modifiées, en y faisant apparaître les ajustements introduits par rapport au dossier initial.

A savoir :

A la différence de l'ancien formulaire [n° 10087*01](#), le formulaire de demande de permis modificatif [n° 13411*01](#) ne peut pas être utilisé pour une demande de modification en cours d'instruction.

6.5 Les délais d'instruction

Les délais d'instruction sont connus et garantis dès le dépôt du dossier.

1. Contexte

Les délais d'instruction sont garantis aux demandeurs de permis : un délai de base de droit commun leur est indiqué dès le dépôt de la demande. Ce délai de base peut être l'objet d'une prolongation qui doit impérativement être notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande. Ainsi, à la fin de ce premier mois, le demandeur connaît de façon certaine le délai dans lequel la décision doit intervenir.

En l'absence de réponse à l'issue du délai d'instruction éventuellement prolongé, le pétitionnaire bénéficiera d'une autorisation tacite.

2. Les différents délais d'instruction

Les délais d'instruction de droit commun sont modifiés ([R.423-24 à R.423-33](#) du code de l'urbanisme) :

- Soit en raison de consultations préalables obligatoires ;
- Soit en raison de protections spécifiques (secteur sauvegardé, parc national, monument historique, défrichement, site...) ;
- Soit en raison d'une autorisation préalable obligatoire (exploitation commerciale ou création de salle de spectacle cinématographique).

Des prolongations exceptionnelles du délai d'instruction sont également possibles pour prendre en compte des obligations de procédure imprévisibles.

2.1. Délais d'instruction de droit commun

Il s'agit des délais déterminés par l'article [R.423-23](#) du code de l'urbanisme.

Le code prévoit un délai d'instruction de droit commun de :

- Un mois pour la déclaration préalable ;
- Deux mois pour un permis de démolir ou un permis de construire une maison individuelle ;
- Trois mois pour les autres constructions et le permis d'aménager.

Ce délai d'instruction peut être modifié par l'administration, à cet effet, elle adresse une lettre au demandeur dans le premier mois qui suit le dépôt du dossier. Cette lettre informe le demandeur des modifications des délais.

2.2. Les modifications des délais de droit commun

Ce sont les modifications de délais prévues par les articles [R.423-24 à R.423-33](#) du code de l'urbanisme.

Ces modifications des délais correspondent soit à une majoration des délais de droit commun, soit à une substitution pure et simple de ces délais.

De plus, des prolongations exceptionnelles peuvent venir rallonger le délai connu par le demandeur à l'issue du premier mois.

2.2.1. Majoration de délais

Ce sont les majorations prévues par les articles [R.423-24 et 25](#) du code de l'urbanisme.

Majoration d'un mois :

- Projet soumis à une autre législation : [R.423-24](#)
- Projet nécessitant une dérogation aux règles du PLU : [R.423-24](#)
- Projet situé dans un secteur sauvegardé : [R.423-24](#)

Majoration de deux mois (sauf déclaration préalable) :

- Projet nécessitant la consultation d'une commission départementale ou régionale ([R.423-25](#)).

Attention ! Ces deux délais ne sont pas cumulables. Par ailleurs, ils peuvent être rallongés au titre des prolongations exceptionnelles prévues par les articles [R.423-34 à R.424-37](#) du code de l'urbanisme.

2.2.2. Substitution d'un nouveau délai

Ce sont les délais posés par les articles [R.423-26 au R.423-32](#) du code de l'urbanisme. Ces délais de substitution ne concernent pas l'instruction des demandes de déclaration préalable (voir tableau ci-dessous).

MODIFICATIONS DU DELAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN / R.423-17 à R.423-33						
	DP R.423-2 3a	PD R.423- 23b	PC mi R.423- 23b	PC autres R.423- 23c	PA R.423- 23c	Observations
Délai de droit commun R.423-23	1 mois	2 mois	2 mois	3 mois	3 mois	
Secteur sauvegardé (R.423-24)			+ 1 mois			Non cumulables
Autorisation ou prescriptions par autres législations R.423-24			+ 1 mois			
Demande de dérogations aux règles du PLU R.423-24			+ 1 mois			
Consultation commission départementale ou régionale (R.423-25)			+ 2 mois			
Classement dans cœur (ou futur) d'un parc national (R.423-26)			5 mois			L.331-4 du Code l'environnement
			6 mois			cas contraire
Commission nationale ou assemblée Corse (R.423-27)			6 mois			
Immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé au titre des MH (R.423-28a)			6 mois			
Périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des MH ou secteur sauvegardé dont le PSMV n'est pas approuvé (R.423-28b)			6 mois			
Permis de construire portant sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L.111-8 du CCH (R.423-28c)			6 mois			
Permis de construire portant sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue à l'article L.122-1 du CCH (R.423-28d)			6 mois			
Permis précédé d'une autorisation de défrichement (R.423-29)			7 mois			a) non soumise à enquête publique
			9 mois			b) soumise à enquête publique
Autorisation ministre de la défense ou ministre chargé des sites (R.423-31)			1 an			
Dans le cas prévu au R.423-20 ou le projet est soumis à enquête publique en application R.123-1 du CE sauf cas du R.423-29 ou l'enquête publique porte sur un défrichement (R.423-32)			2 mois à/c du dépôt du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête			

Attention ! Les délais de substitution ne sont pas cumulables avec les délais majorés.

2.2.3. Prolongations exceptionnelles

Le délai d'instruction peut également être prolongé de façon exceptionnelle dans les quatre hypothèses prévues aux articles [R.423-34](#) à [R.423-37](#) du code de l'urbanisme pour prendre en compte des obligations de procédure qui ne peuvent être connues dans le mois qui suit le dépôt de la demande.

PROLONGATIONS EXCEPTIONNELLES DU DELAI D'INSTRUCTION	
Délivrance subordonnée à une autorisation de défrichement en application du L.311-5 du code forestier (R.423-34)	+ 3 mois quand le préfet a décidé, en application du R.312-1 du même code, de prolonger de 3 mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement
Délivrance subordonnée à l'accord de l'ABF (R.423-35)	+ 3 mois quand le maire ou l'autorité compétente a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'ABF
Délivrance subordonnée à une autorisation d'exploitation commerciale octroyée par la commission départementale d'aménagement commerciale après saisine obligatoire dans les cas prévus par les articles L.752-1 à L.752-3 du code de commerce ou lorsque le projet est soumis à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles en application de l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique (R.423-36)	+ 5 mois à compter du recours si la décision de refus de la commission départementale compétente fait l'objet d'un recours devant la Commission nationale.
Délivrance subordonnée à une autorisation d'exploitation commerciale octroyée par la commission départementale d'aménagement commerciale après saisine facultative dans le cas prévu par l'article L.752-4 du code de commerce (R.423-36-1)	+2 mois à compter du recours si le promoteur en a déposé un devant la Commission nationale .
Évocation par le ministre chargé des sites, par ministre chargé des MHet des espaces protégés (R.423-37)	1 an

Chaque délai d'instruction correspond à une situation précise. L'autorité compétente doit informer le demandeur des délais d'instruction qui lui seront appliqués.

3. L'information sur les délais

L'article [R.423-18](#) fixe les principes de cette information. Il existe trois niveaux d'information concernant les délais d'instruction.

3.1. Les délais d'instruction de droit commun

Le délai d'instruction de droit commun est de :

- un mois pour les déclarations préalables ;
- Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ;
- Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Le récépissé indique l'un des trois délais de droit commun énoncés par l'article [R.423-23](#) du code de l'urbanisme. Il indique également la possibilité de modifications des délais dans l'hypothèse où le projet entre dans les cas prévus aux articles [R.423-24](#) à [R.423-33](#) du code de l'urbanisme.

3.2. La notification des modifications de délais

Cette notification est la plus importante, elle permet de prolonger les délais d'instruction de droit commun d'une part, et une instruction complète de la demande d'autre part. Cette notification assure l'opposabilité des nouveaux délais au demandeur. A condition, bien sûr, que cette notification soit faite dans des conditions bien précises.

Article [R.423-43](#) du code de l'urbanisme : « Les modifications de délai prévues par les articles [R.423-24](#) à [R.423-33](#) ne sont applicables que si les notifications prévues par la présente sous-section ont été faites ».

3.2.1. Une condition de délai

La notification des modifications des délais doit s'opérer dans le mois qui suit le jour de réception ou du dépôt du dossier à la mairie en application de l'article [R.423-42](#) du code de l'urbanisme.



A savoir : En cas d'envoi du dossier par la poste, les délais commencent à courir à compter de la date de réception du dossier en mairie et non à compter de la date de réception du récépissé par le demandeur.

En cas d'erreur dans la notification, deux solutions :

- Soit l'autorité compétente s'en rend compte suffisamment tôt pour notifier les nouveaux délais avant la fin du premier mois. Elle peut alors rectifier son erreur ;
- Soit elle remarque cette erreur au delà de ce délai. Pour les demandes de permis, elle doit alors instruire le dossier dans le temps restant. A la fin du délai d'instruction, en cas d'accord tacite illégal, l'autorité compétente peut retirer le permis dans un délais de trois mois à compter de la date d'échéance du délai implicite d'acceptation. Pour les déclarations préalables, la fin du premier mois fait naître une décision implicite de non opposition. Or le retrait n'est pas possible. L'administration doit donc saisir le juge pour annuler l'acte. La responsabilité de l'administration pourra être recherchée pour faute.

Attention ! Les majorations de délai doivent être notifiées dans le mois qui suit le dépôt du dossier en mairie, qu'il soit ou non complet.

En pratique, la lettre du premier mois doit notifier une modification du délai et/ou une demande de pièces manquantes.

3.2.2. La notification doit comporter des mentions obligatoires

Deux articles du code fixent ces mentions obligatoires : les articles [R.423-42](#) et R.423-45 du code de l'urbanisme.

Il existe deux types de mentions obligatoires :

- Des mentions permanentes qui figurent à chaque notification ;
- Des mentions occasionnelles.

3.2.2.1. Des mentions permanentes

Mention du nouveau délai.

La notification doit indiquer clairement que le délai d'instruction a été soit majoré, soit substitué en application des articles prévoyant ces modifications. Elle doit également préciser le nouveau délai d'instruction.

A savoir : Si un délai d'instruction de droit commun est soumis à plusieurs possibilités de modification, la notification devra les préciser un par un et le nouveau délai d'instruction sera celui qui est le plus long.

Mention des motifs de la modification des délais

La notification doit exposer clairement les raisons de fait et de droit qui ont conduit à modifier les délais de droit commun. Il s'agit de justifier pourquoi un projet déterminé va donner lieu à une prolongation des délais d'instruction. La notification doit expliciter par divers éléments (nature, caractéristiques, localisation...) que le projet est soumis à un des articles entraînant des modifications de délais. Les considérations de fait qui justifient cette modification doivent être circonscrites, précises, et exactes.

3.2.2.2. Des mentions occasionnelles

Mention d'un nouveau point de départ du délai d'instruction modifié

Le principe est que le délai d'instruction commence à courir à partir de la réception en mairie d'un dossier complet. Toutefois, lorsque le projet est soumis à enquête publique ne nécessitant pas un défrichement, le nouveau point de départ du délai d'instruction concorde avec la réception par le préfet du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ([R.423-20](#) du code de l'urbanisme).

La notification doit préciser ce nouveau point de départ.

Mention du cas précis dans lequel le silence de l'autorité compétente vaut refus tacite.

Si le projet correspond à l'un des cas énuméré par l'article [R.424-2](#) du code de l'urbanisme, la notification devra le préciser et indiquer au demandeur qu'il donne lieu à un refus tacite en cas de silence de l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction.

Il y a huit cas possibles :

- lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles ;
- lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques (MH) et des espaces protégés ;
- lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des MH ;
- lorsque le projet est soumis à enquête publique en application des articles [R.123-7](#) à [R.123-23](#) du code de l'environnement ;



- lorsqu'il y a lieu de consulter l'assemblée de Corse en application de l'article [R.423-56](#) du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le coeur 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 coeur d'un parc national délimité en application de l'article [L.331-2](#) du même code.
- Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application des articles [L.752-1 à L.752-3](#) du code de commerce à une autorisation d'exploitation commerciale ou, en application de [l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique](#), 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.
- Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial en application de l'article [L.752-4](#) du code de commerce, en cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la commission nationale d'aménagement commercial.

Mention de l'éventualité d'une prolongation exceptionnelle.

Si un délai d'instruction modifié (au titre des articles [R.423-24 à R.423-32](#)) est susceptible d'une prolongation exceptionnelle (en application des articles [R.423-34 à R.423-37](#)), la notification devra l'indiquer et préciser le cas probable de la prolongation exceptionnelle.

3.3. La notification des prolongations exceptionnelles

A l'inverse de la précédente, cette notification concerne, des prolongations exceptionnelles certaines. L'article [R.423-44](#) du code de l'urbanisme fixe le cadre de cette notification.

Ces prolongations exceptionnelles correspondent aux cas visés par les articles [R.423-34 à R.423-37](#) du code de l'urbanisme. Elles doivent être notifiées au demandeur avant l'expiration du délai initial d'instruction (délai de droit commun) éventuellement majoré des articles [R.423-24 à 32](#) du code de l'urbanisme.

Exemple :

Un permis de construire portant sur un projet situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des MH. Au titre de l'article [R.423-28 b](#), le nouveau délai d'instruction est de 6 mois afin de permettre la consultation de l'ABF pour accord.

Si cet avis est contesté par le maire ou l'autorité compétente, ce délai de 6 mois est exceptionnellement prolongé de 3 mois au titre du [R.423-35](#) du code de l'urbanisme.

Néanmoins, cette prolongation exceptionnelle de trois mois doit être notifiée dans le délai de 6 mois.

Sources d'informations complémentaires – Principaux textes de références :

[R.423-17](#) et [R.423-18](#) du code de l'environnement

[R.423-19 à R.423-22](#) du code de l'urbanisme

[R.423-23 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-24 à R.423-33 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-34 à R.423-37 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-38 à R.423-41 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-42 à R.423-45 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-56 du code de l'urbanisme](#)

[R.424-2 du code de l'urbanisme](#)

6.6 Les demandes de pièces manquantes

L'instructeur, en fonction de la localisation, de la nature et de l'importance du projet vérifie en s'appuyant sur le code de l'urbanisme et la liste explicative que toutes les pièces que le dossier doit comprendre sont bien présentes.

Le décret du 5 janvier 2007 précise de façon exhaustive la liste des pièces à joindre à chaque demande :

- la liste des pièces à fournir dans le cadre d'un permis de construire figure aux articles [R.431-5 à R.431-12](#) du code de l'urbanisme et la liste des pièces complémentaires figure aux articles [R.431-13 à R.431-33](#) du code de l'urbanisme ;
- la liste des pièces à fournir dans le cadre d'un permis d'aménager figure aux articles [R.441-1 à R.441-8](#) du code de l'urbanisme ; des pièces spécifiques complémentaires sont prévues pour les lotissements ([R.442-3 à 10](#)) et pour les campings/PRL ([R.442-2 à 5](#)).
- la liste des pièces à fournir dans le cadre d'une déclaration préalable portant sur un projet de construction, sur des travaux sur une construction existante ou sur un changement de destination d'une construction figure aux articles [R.431-35 à R.431-37](#) du code de l'urbanisme ;
- la liste des pièces à fournir dans le cadre d'une déclaration préalable portant sur un aménagement figure aux articles [R.441-9 et R.441-10](#) du code de l'urbanisme ;
- la liste des pièces à fournir dans le cadre d'un permis de démolir figure aux articles [R.451-1 à R.451-4](#) du code de l'urbanisme. Chaque dossier de demande de permis ou de déclaration préalable est accompagné d'un bordereau des pièces jointes.

1. Le principe : la demande de pièces manquantes est effectuée dans le premier mois

1.1. La règle

L'autorité compétente doit réclamer les pièces manquantes dans le délais d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, sinon elle ne peut plus modifier le délai initial ou le délai majoré en fonction des consultations obligatoires.

Dans ce cas de figure, le pétitionnaire a trois mois suivant la date de notification de la liste des pièces manquantes pour fournir ces pièces. S'il ne les fournit pas dans ce délai, sa demande fait l'objet d'une décision tacite de rejet en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration (article [R.423-39](#) du code de l'urbanisme).

Le délai d'instruction commence à courir à compter de la réception de toutes ces pièces par la mairie (article [R.423-39 c](#) du code de l'urbanisme).

Si dans le délai d'un mois, une nouvelle demande de pièces apparaît nécessaire, en cas d'oubli de certaines pièces dans la première demande, elle se substitue à la première et dresse de façon exhaustive la liste des pièces manquantes et fait courir le délai de trois mois pour fournir ces pièces (article [R.423-40](#) du code de l'urbanisme). Le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception de toutes les pièces.

Lorsque le caractère incomplet du dossier est soulevé par l'architecte des bâtiments de France (ABF), c'est le service instructeur qui prépare la lettre de demande de pièces manquantes, qui est signée par l'autorité compétente. L'ABF est le seul service consulté qui reçoit le dossier complet de demande de permis. Il donne son avis sur le projet architectural et paysager du projet et pour cela il doit s'assurer qu'il dispose de tous les éléments nécessaires.

Dans le cas où il manquerait des éléments, il doit prévenir le service instructeur afin que ce dernier puisse faire notifier au demandeur la liste des pièces manquantes dans le mois qui suit la réception ou le dépôt du dossier en Mairie.

Le nouveau mécanisme d'envoi du dossier à l'ABF directement par la mairie a été créé afin de permettre à l'ABF de porter à la connaissance du service instructeur les pièces manquantes avant la fin du délai d'un mois.

Attention !

La demande d'une pièce non prévue par le code est illégale.

Une demande de pièce manquante, prévue par le code, est toujours possible au delà du délai d'un mois mais elle ne suspend pas le délai d'instruction. L'absence de réponse du pétitionnaire pourrait faire naître un permis tacite dans certains cas.

1.2. Cas pratiques

Sachant que le demandeur a trois mois pour fournir l'ensemble des pièces manquantes, peut-on réceptionner les pièces manquantes en plusieurs fois ? Doit-on accuser réception de chaque pièce manquante ?

Oui, on peut réceptionner les pièces manquantes en plusieurs fois.



- Plusieurs cas de figure :
- les pièces fournies répondent à la demande qui a été formulée par le service instructeur : il est alors inutile d'adresser un nouveau courrier au demandeur. L'instruction se poursuit à la date de dépôt de toutes les pièces manquantes et le délai d'instruction repart ;
- les pièces fournies sont inexploitable : il faut adresser un courrier au demandeur l'informant que les pièces fournies ne sont pas satisfaisantes au regard de ce qui lui a été demandé et qu'en conséquence le délai de trois mois qui lui a été notifié pour déposer les pièces manquantes continue de courir. Ce courrier doit lui être adressé en accusé/réception. Au delà des trois mois suivant la demande de pièces, la demande est rejetée de plein droit si le demandeur n'a pas fourni les pièces satisfaisantes ;
- Une partie des pièces demandées ne sont pas fournies : le dossier reste incomplet jusqu'à la réception des toutes les pièces. En conséquence un courrier d'information précisant qu'il manque le reste des pièces demandées peut être adressé, éventuellement et selon l'importance du dossier en recommandé. Si le dossier n'est pas complété dans le délai de trois mois, le permis sera refusé de plein droit.

Une demande qui ne comprend pas assez d'exemplaires peut-elle être considérée comme incomplète et justifier une majoration de délais ?

Si la demande ne comprend pas assez d'exemplaires, elle est considérée comme incomplète.

Lorsque le projet n'est pas conforme aux règles de fond, peut-on inviter le demandeur à mettre son projet en conformité avec les règles de fond ?

Non, ce n'est pas l'objet de l'instruction.

Quand la majoration du délai d'instruction doit-elle être notifiée s'il manque des pièces ?

Les majorations de délai doivent être obligatoirement notifiées dans le mois qui suit le dépôt ou la réception du dossier en mairie, qu'il soit ou non complet.

Doit-on notifier un délai au pétitionnaire dans le premier mois en cas de permis soumis à enquête publique ?

Dans le délai d'un mois, le service instructeur doit notifier au pétitionnaire les conditions d'instruction de son dossier : le délai d'instruction est suspendu jusqu'à la réception du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Le service instructeur dispose alors de deux mois pour traiter la demande ([R. 423-32](#) du code de l'urbanisme). Cette procédure n'est pas applicable aux enquêtes publiques portant sur un défrichement. Dans ce dernier cas, en application du [R. 423-29b](#) du code de l'urbanisme, le délai d'instruction est fixé à neuf mois.

Que faire si la mairie se trompe dans la notification du délai d'instruction envoyée dans le premier mois ?

Il y a deux solutions :

- Soit la mairie s'en rend compte dans le cours du premier mois. Elle peut alors rectifier son erreur ;
- Soit elle remarque cette erreur au delà de ce délai.

Dans ce cas, le service instructeur doit prendre en compte le délai réel au terme duquel un permis ou un refus peut naître, indépendamment de la notification envoyée et qui comporte la demande de pièces et le délai au terme duquel naît l'autorisation. Si le temps imparti ne permet pas l'instruction du dossier, il faut, si besoin est, formuler un refus pour éviter que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un tacite. Si l'autorité compétente ne réagit pas à temps, elle peut, si la décision est illégale, retirer sa décision dans le délai de trois mois ([L. 424-5](#) du code de l'urbanisme) après mise en oeuvre de la procédure contradictoire.

Pour les déclarations préalables, le demandeur est détenteur d'une décision implicite de non opposition et le retrait n'est pas possible.

La responsabilité de l'administration pourra être recherchée pour faute.

La remise contre décharge, non citée à l'article R.423-46 peut-elle cependant être utilisée ?

La remise contre décharge est possible dans la mesure où elle constitue une preuve de notification.

Une modification de la demande en cours d'instruction est-elle toujours possible ? Dans l'affirmative, comment gère-t-on alors le dossier ?

La modification de la demande en cours d'instruction est toujours possible. Toutefois elle aura pour effet de faire repartir les délais d'instruction car la modification doit être considérée comme une nouvelle demande et doit être enregistré à nouveau par la mairie comme et les services instructeurs comme une nouvelle demande.



Dans la pratique, au cas par cas, quand le dossier ne pose pas de difficulté (en particulier si la pièce manquante n'implique pas d'autre consultation), il est possible de délivrer l'acte avant la fin du nouveau délai modifié.

L'absence de bordereau de dépôt des pièces dans le dossier déposé en mairie ou le non report du n° correspondant sur la pièce jointe doit-il faire l'objet d'un incomplet ?

Le bordereau de pièces, tel qu'il est prévu dans l'arrêté du 11 septembre 2007, constitue une pièce annexée au formulaire. Il permet de faciliter le contrôle du caractère complet du dossier. Vous pouvez inviter le demandeur à fournir ce document, mais son absence ne peut pas justifier une demande de pièce manquante au titre de l'article [R.423.38](#) du code de l'urbanisme. L'absence du bordereau ne peut donc pas avoir pour effet d'interrompre les délais d'instruction.

2. L'exception : la demande de pièces manquantes effectuée après le premier mois

Après le délai du premier mois, le service instructeur doit, malgré tout, demander les pièces manquantes au dossier pour pouvoir l'instruire. Mais cette demande n'aura pas pour effet de faire courir de nouveau le délai d'instruction à la réception des pièces (article [R 423-41](#) du code de l'urbanisme). L'instruction peut être poursuivie si le demandeur transmet les pièces avant la fin du délai d'instruction de droit commun.

Si tel n'est pas le cas, le service instructeur devra proposer un refus sinon l'absence de réponse du pétitionnaire pourrait faire naître un permis tacite dans certains cas.

Deux possibilités se présentent :

La ou les pièces sont remises avant la fin du délai d'instruction de droit commun, la demande d'autorisation peut être accordée.

La pièce fait partie des documents obligatoires qui compose le dossier de demande, l'autorisation ne peut être accordée si elle n'est pas remise avant la fin du délai d'instruction de droit commun.

Sources d'informations complémentaires

Textes de références

[R.423-38 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-39 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-40 du code de l'urbanisme](#)

[R.423-41 du code de l'urbanisme](#)

[R.431-5 à R.431-12 du code de l'urbanisme](#)

[R.431-13 à R.431-33 du code de l'urbanisme](#)

[R.431-35 à R.431-37 du code de l'urbanisme](#)

[R.441-1 à R.441-8 du code de l'urbanisme](#)

[R.441-9 et R.441-10 du code de l'urbanisme](#)

[R.451-1 à R.451-4 du code de l'urbanisme](#)

7.13.1 Le recours administratif

Le recours administratif consiste à demander à l'administration de réformer un acte administratif contesté. C'est en cela que le recours administratif est traditionnellement opposé au recours contentieux qui, lui, est présenté devant un juge.

La demande peut être soumise à l'autorité qui a pris la décision, elle est alors qualifiée de « recours gracieux ». L'appellation « recours hiérarchique » est réservée à une réclamation portée devant une autorité supérieure à celle qui a pris l'acte. C'est le cas, par exemple, d'un courrier adressé au ministre concernant une autorisation d'urbanisme signée par le préfet.

Toute demande tendant à faire disparaître ou faire modifier une décision administrative s'analyse comme un recours administratif. Sont donc visées les courriers exigeant un retrait ou une abrogation (disparition de l'acte uniquement pour l'avenir) mais également ceux qui sollicitent la révision de prescriptions sur un permis accordé. Le recours gracieux est très largement ouvert : n'importe qui peut présenter un recours gracieux, et sous à peu près n'importe quelle forme à la condition que le demandeur n'entende pas se prévaloir de son recours gracieux à l'occasion d'un recours contentieux. Dès lors, en effet, que la demande gracieuse débouche sur le dépôt d'une requête devant le juge administratif, celui-ci doit vérifier que le recours initialement gracieux répond bien à certains critères (intérêt à agir, délais) et si tel n'était pas le cas, le recours contentieux pourrait ne pas être recevable, le recours gracieux n'ayant pas prolongé les délais de recours contentieux (voir §3).

Toutefois, il convient de noter qu'en droit de l'urbanisme, à la différence d'autres législations, le recours administratif n'est jamais un préalable obligatoire à l'introduction d'un recours contentieux.

Pour que la légalité d'une décision soit examinée par un juge, il faut que la requête soit introduite dans les deux mois suivant la décision (règle du droit administratif général). Le requérant ne pourra se voir concéder un délai supplémentaire que s'il a formé, au préalable, un recours gracieux, et si celui-ci réunit certaines conditions. C'est la raison pour laquelle, dans le cadre du contentieux, le recours gracieux est circonscrit dans certaines limites qui se justifient par le lien qui existe avec la recevabilité du recours contentieux.

1. L'intérêt à agir du recours contentieux transposé pour le recours gracieux

Le recours contentieux peut être présenté par toute personne susceptible de démontrer qu'elle détient un intérêt à ce que le juge annule la décision prise. En conséquence, pour que le recours gracieux puisse valablement prolonger le délai de recours contentieux, il faut qu'il ait été présenté par une personne présentant ce même intérêt à agir.

Il s'agit en premier lieu du bénéficiaire de l'acte (c'est à dire le demandeur de l'autorisation d'urbanisme), mais également de tiers, à l'image des voisins de la construction ou d'une association de défense du cadre de vie. L'intérêt à agir doit être examiné avec attention, en vérifiant si le requérant peut bien justifier d'un intérêt personnel en la matière en fonction de la proximité du terrain d'assiette avec son propre terrain par exemple. De même, les statuts d'une association déposés en préfecture doivent permettre de déterminer si son objet serait de nature à justifier un intérêt lésé. Il faudra également porter une attention particulière au territoire couvert par ladite association et à la date du dépôt de ses statuts qui doit être antérieure à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ([L.600-1-1 du code de l'urbanisme](#)).

2. L'obligation de notification en lien avec la recevabilité du recours contentieux

En application de l'article [R. 600-1 du code de l'urbanisme](#), « l'auteur d'un recours administratif est (...) tenu de le notifier » à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation sous peine « d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait introduire ultérieurement ».

Donc, faute de notification dans les quinze jours du recours gracieux, délai franc précise l'article (15 jours + 1 jour), le juge pourra considérer que ce dernier n'a pas été valablement introduit. La date de notification est appréciée au jour du dépôt et non à la date de réception du recours. Si les délais n'ont pas été respectés ou si la notification est tardive, le juge rejettera le recours contentieux sans même l'examiner au fond.

De plus, cette obligation de notification doit être mentionnée sur le panneau d'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme faute de quoi les dispositions de [l'article R. 600-1](#) ne sont pas opposables à un tiers qui introduit un recours devant la justice administrative ([avis du CE du 19 novembre 2008 Société SAHELAC et Mme Juventin n°317279](#)).

Attention !

Cette obligation de notification ne s'applique qu'à « un certificat d'urbanisme, une non opposition à déclaration préalable, (...) un permis de construire, d'aménager ou de démolir ». Elle n'est pas exigée pour un acte qui n'est pas limitativement énuméré à l'article [R. 600-1 du code de l'urbanisme](#) tel que le refus de permis de construire.



3. Le délai de recours contentieux prorogé par le recours gracieux

Le point de départ des délais de recours gracieux et contentieux est différent suivant l'auteur du recours. S'il s'agit du bénéficiaire de l'acte, il est fixé à la date de notification de l'acte ou à la date de naissance du tacite.

Par contre, pour un tiers, le délai court à compter du premier jour d'affichage sur le terrain d'une période continue de 2 mois de la décision contestée ([R.600-2 du code de l'urbanisme](#)). Si la décision n'est pas affichée, les délais de recours ne peuvent jamais être opposés, sauf déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à l'expiration d'un délai d'un an ([R. 600-3](#)). Il en va de même si l'affichage n'est pas réglementaire.

Attention !

Pour un tiers comme pour le bénéficiaire, si une décision de rejet expresse vient confirmer un refus tacite dans le délai de recours de deux mois du tacite, le délai de recours de la décision part à compter de la décision expresse confirmative ([R. 421-2 du code de justice administrative](#)).

Exemple : l'administration s'abstient de répondre à un recours gracieux, une décision implicite de rejet naît le 2 novembre, et l'administration notifie une réponse expresse de refus le 10 décembre. L'intéressé peut introduire un recours contentieux jusqu'au 11 février minuit (10 décembre + 2 mois de délai franc) car une réponse explicite est intervenue dans le délai de recours de la décision implicite qui expirait le 3 janvier (2 novembre + 2 mois de délai franc).

Le raisonnement est identique pour une confirmation de rejet tacite d'un permis par exemple. La confirmation explicite du rejet, intervenue dans les deux mois suivant le tacite, a pour effet de relancer les délais de recours.

Dans les deux cas précédemment évoqués, pour un tiers comme pour le bénéficiaire, le délai de recours contentieux est uniformément fixé à deux mois. Par symétrie, un recours gracieux doit lui aussi être notifié dans les deux mois suivant la notification ou l'affichage si le futur requérant veut se prévaloir d'une prorogation de délai (voir § 3.1).

Attention !

Il s'agit d'un délai dit franc, ce qui implique d'une part que le délai est en réalité de deux mois plus un jour, et que d'autre part le samedi, le dimanche ainsi que les jours fériés et chômés ne comptent pas. Pour la jurisprudence, voir p.4 de la [fiche 7.3 sur le contrôle de légalité](#).

Exemple : le refus de permis est notifié le 7 mars à M. Durand, celui-ci peut présenter un recours administratif jusqu'au 9 mai minuit puisque le 8 mai est un jour férié.

3.1. Le principe issu de la jurisprudence

Tout recours administratif valablement introduit emporte prorogation automatique du délai de recours contentieux. « Le délai sera interrompu et reprendra son cours pour toute sa durée (contrairement à ce qu'il en est quand un délai est seulement suspendu), à compter de la décision expresse ou implicite provoquée par le recours administratif » (René Chapus droit administratif général Tome I édition Montchrestien).

Exemple : un permis est notifié le 7 février et affiché le 10 février. Le bénéficiaire peut faire un recours administratif jusqu'au 8 avril minuit, un tiers peut se prévaloir d'un délai qui expire au 11 avril à minuit. Une association demande le retrait du permis délivré par le préfet le 15 mars (cachet d'arrivée au service de la préfecture faisant foi). Le préfet notifie son refus d'accéder à la demande de l'intéressée le 18 avril. L'association peut introduire un recours contentieux jusqu'au 19 juin (deux mois plus un jour : le délai de recours contentieux est entièrement conservé). Cette prorogation ne joue qu'une seule fois. Même si un requérant cumule un recours gracieux et un recours hiérarchique, la date d'introduction du recours contentieux n'est repoussée qu'une seule fois.

Attention !

Le recours administratif n'a d'impact que sur le délai de recours contentieux et n'influence pas la date à laquelle un acte devient définitif. Si une autorité administrative entend faire droit à une demande de retrait, encore faut-il que celui-ci soit encore possible dans le respect des trois mois prévus par le code de l'urbanisme, pour les actes énumérés à l'article [L.424-5](#) et à l'exception de déclaration préalable. Par contre, l'« attestation certifiant que la conformité des travaux (...) n'a pas été contestée », prévue à l'article [R. 462-10](#), peut être retirée dans les quatre mois de sa signature ([CE 26 octobre 2001 Ternon](#)).

3.2. Les formalités imposées à l'administration dans le traitement du recours administratif pour rendre le délai contentieux opposable.

3.2.1. [La loi n°2000-321 du 12 avril 2000](#)



La loi relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration (DCRA) du 12 avril 2000 exige que l'administration accuse réception de tout recours administratif dans la mesure où celui-ci est assimilé à une « demande adressée à une autorité administrative » au terme de l'article 19 de cette même loi.

Celle-ci prévoit d'ailleurs, toujours à l'article 19, que « les délais de recours ne sont pas opposables à l'auteur d'une demande lorsque l'accusé de réception n'a pas été transmis ou ne comporte pas les indications prévues par (décret en Conseil d'Etat) ».

De plus, l'accusé de réception doit être notifié avant la naissance d'une réponse implicite de rejet du recours administratif, laquelle naît automatiquement dans les deux mois (de date à date) qui suivent la notification du recours.

Enfin, l'accusé de réception doit faire apparaître les mentions exigées par le décret n°2001-492 du 6 juin 2001. Doivent ainsi figurer : la date de réception de la demande, la date de naissance du tacite, les délais et les voies de recours contre la réponse de l'administration ainsi que les coordonnées du service chargé du dossier (article 1-2° du décret précité).

Exemple : le refus de permis est notifié le 3 mars. Le recours administratif peut être introduit par le bénéficiaire jusqu'au 4 mai minuit. Il est notifié au préfet le 28 avril : en l'absence de réponse de ce dernier, un refus implicite naît le 28 juin (délai simple de deux mois en application de l'article 22 de la loi). L'administration doit donc accuser réception avant le 28 juin minuit de la demande du requérant, ce qui signifie que l'accusé de réception est effectivement parvenu à l'auteur de la demande avant cette date.

Attention !

L'absence de notification d'accusé de réception (AR), une notification d'AR tardive (après la naissance de la réponse implicite), ou ne comportant pas les indications exigées par le décret n°2001-492 rendraient les délais de recours contentieux inopposables. L'acte serait alors attaquant à tout moment.

L'accusé de réception tel qu'il vient d'être défini ne s'impose que si le recours gracieux est formulé par le bénéficiaire de l'autorisation. A l'inverse, s'il est introduit par un tiers, l'administration n'est plus soumise aux règles fixées par l'article 19 de la loi DCRA (avis du CE publié au JORF n°208 du 7 septembre 2005 page 15772). Même en l'absence d'AR, les délais de recours contentieux commenceront à courir.

3.2.2. La loi n°79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public

L'administration n'est pas tenue de répondre de façon expresse à un recours administratif. Toutefois, si elle s'en tient à la réponse implicite de rejet, le requérant est en droit d'exiger les motifs du rejet de sa demande dans le mois qui suit sa saisine en ce sens, à la condition que cette dernière intervienne dans le délai de recours contentieux (article 5 de la loi précitée). L'absence de réponse de l'administration sur une telle demande de motivation implique que les délais de recours ne seront pas opposables (CE 29 mars 1985 Testa req. 45311) et que la réponse implicite de rejet se trouve entachée d'illégalité (CE 5 février 1990 Sad req. 87012).

Attention !

La motivation expresse du rejet tacite est assimilable à une confirmation explicite au sens de l'article R. 421-2 du code de justice administrative et suppose donc une relance des délais de recours contentieux (voir encadré du 3. le délai de recours contentieux prorogé par le recours gracieux).

Exemple : Le permis est notifié le 10 juin (délai d'introduction maximal du recours par le bénéficiaire fixé au 11 août à minuit). Un recours administratif est notifié le 1er août. Le 1er octobre l'administration n'a pas répondu hormis la notification d'un accusé de réception le 30 août. Le requérant peut saisir l'autorité administrative d'une demande de motivation dans les deux mois (délai franc) à partir de la naissance de la réponse implicite de rejet soit le 2 décembre. Une réponse doit être communiquée dans le mois qui suit, soit au plus tard le 2 janvier à minuit et la notification de cette réponse matérialise un nouveau point de départ de deux mois pour introduire un recours contentieux contre la décision contestée.

Principaux textes de références

Loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration (DCRA)

Loi n°79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public.

Décret n°2001-492 du 6 juin 2001 pris pour l'application du chapitre II du titre II de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à l'accusé de réception des demandes présentées aux autorités administratives.

L.600-1 du code de l'urbanisme

R.600-1 du code de l'urbanisme

R.600-2 du code de l'urbanisme



7.5. L'affichage

L'affichage assure la publicité des autorisations d'urbanisme et permet donc aux tiers de prendre connaissance du projet.

1. L'affichage au dépôt de la demande

L'article [R.423-6](#) du code de l'urbanisme dispose que « dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande ou de la déclaration et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis ou de déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet, dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Attention ! Cette publicité ne permet pas aux tiers de consulter le dossier de demande avant l'intervention de la décision.

A savoir : Le demandeur peut s'opposer à ce que les informations nominatives soient utilisées à des fins commerciales. Les formulaires permettent de faire valoir ce droit d'opposition au moyen d'une case à cocher.

2. L'affichage de la décision

Les autorisations d'urbanisme bénéficient d'une double publicité, puisque la décision est affichée à la fois sur le terrain et en mairie.

2.1. L'affichage de la décision sur le terrain

Cette obligation d'affichage concerne toutes les autorisations, qu'elles soient tacites ou expresse, qu'il y ait ou non des travaux, sauf les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés ([R.424-15](#) du code de l'urbanisme).

L'affichage sur le terrain constitue le point de départ du délai de deux mois, des délais de recours contentieux des tiers à l'encontre de la décision délivrée ([R.600-2](#) du code de l'urbanisme).

2.1.1. Personnes habilitées à effectuer l'affichage

En application de l'article [A.424-15](#) du code de l'urbanisme, l'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant.

2.1.2. Durée de l'affichage

L'affichage sur le terrain est obligatoire pendant toute la durée du chantier et ce à compter de la notification de l'arrêté ou de la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis ([R.424-15](#) du code de l'urbanisme).

Lorsqu'il n'y a pas de travaux, comme pour une déclaration préalable de lotissement, l'affichage doit être effectué sur le terrain de manière continue pendant deux mois, de manière à respecter les délais de recours des tiers.

2.1.3. Caractéristiques du panneau d'affichage

En application de l'article [A.424-15](#) du code de l'urbanisme, l'affichage s'effectue sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres (80x80).

Selon l'article [R.424-15](#) du code de l'urbanisme, le panneau contenant la décision explicite ou tacite doit être affiché sur le terrain, de manière visible de l'extérieur. Il est précisé à l'article [A.424-18](#) du code de l'urbanisme que « le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier ».

2.1.4. Contenu du panneau d'affichage

Le panneau indique dans tous les cas ([A.424-16](#) du code de l'urbanisme) :

- Le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire ;
- La date et le numéro du permis ;
- La nature du projet ;
- La superficie du terrain ;
- L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ;

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article [R.600-1](#) du code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable ([R.424-15](#) du code de l'urbanisme). A ce titre le panneau doit comprendre l'intégralité de la mention de l'article [A.424-17](#) du code de l'urbanisme.



Article [A.424-17](#) : « Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

"Droit de recours :

"Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau ([R.600-2](#) du code de l'urbanisme).

"Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours ([R.600-1](#) du code de l'urbanisme)" ».

Le panneau indique en fonction de la nature du projet ([A.424-16](#) du code de l'urbanisme) :

si le projet prévoit des constructions : la superficie du plancher hors oeuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus ;

si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;

si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

2.2. L'affichage de la décision en mairie

Lorsque la fin de l'instruction donne lieu à une décision tacite ou expresse, un extrait du permis, de la décision de non-opposition ou le récépissé doit être affiché en mairie dans les 8 jours et faire l'objet d'une mention 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 ([R.424-15](#) du code de l'urbanisme).

La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Cet affichage doit être effectué pendant deux mois.

2.3. La preuve de l'affichage

La preuve du caractère continu de l'affichage du permis de construire incombe au bénéficiaire de l'autorisation ([CE 21 décembre 1977 n°05913](#)). En revanche le requérant doit produire des éléments d'une certaine vigueur pour prouver l'absence de continuité ([CE 7 octobre 1988 n° 56118](#)).

Le bénéficiaire a tout intérêt à faire constater l'affichage par huissier, le premier jour et le dernier jour de l'affichage. Il lui est aussi possible de le faire constater par une personne de bonne foi et n'ayant aucun lien avec le bénéficiaire de l'autorisation.

Attention ! Seul l'affichage sur le terrain fait partir les délais de recours contentieux. Un an après la DAACT, il ne peut plus y avoir de recours contre le défaut d'affichage.

Principaux textes de références :

[R.423-6 du code de l'urbanisme](#)

[R.424-15 du code de l'urbanisme](#)

[R.600-1](#) et [R.600-2](#) du code de l'urbanisme

[A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme](#)

[R.2122-7 du code général des collectivités territoriales](#)