

LE PERMIS D'AMENAGER TACITE

PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

--oo0oo--

Art.	Article
ABF	Architecte des Bâtiments de France
AJDA	Actualité juridique - Droit administratif
BJDU	Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme
BPIM	Bulletin pratique immobilier, Francis Lefebvre
C. patr.	Code du patrimoine
C. urb.	Code de l'urbanisme
C. urb. art. A.	Article...de la partie réglementaire – décrets en Conseil d'État du Code l'urbanisme
C. urb. art. L.	Article...de la partie législative du Code l'urbanisme
C. urb. art. R.	Article...de la partie réglementaire – arrêtés du Code l'urbanisme
CAA.	Cour administrative d'appel
CDAC.	Commission départementale d'aménagement commercial
CE	Conseil d'État
CGCT	Code générale des collectivités territoriales
CNAC	Commission nationale d'aménagement commercial
DDT	Direction départementale des territoires (DDTM : et de la mer)
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
JCP G	Jurisclasseur périodique, édition générale
JCP N	Jurisclasseur périodique, édition notariale
PLU	Plan local d'urbanisme

SOMMAIRE

--00000--

PARTIE I – PRESENTATION ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

CHAPITRE I – ETABLISSEMENT DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

SECTION 1 – PERSONNES AYANT QUALITÉ POUR PRÉSENTER UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

SECTION 2 – DOSSIER DE DEMANDE D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

SECTION 3 – DEMANDE PORTANT À LA FOIS SUR UN AMÉNAGEMENT ET SUR UNE DÉMOLITION OU UNE CONSTRUCTION

SECTION 4 – DEMANDE CONCERNANT UN LOTISSEMENT, UN CAMPING OU UN PRL

SECTION 5 – DÉPÔT ET ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

SECTION 6 – AFFICHAGE ET TRANSMISSION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

SECTION 7 – NOTIFICATIONS ADRESSÉES AU DEMANDEUR DANS LE MOIS DU DÉPÔT DE LA DEMANDE

CHAPITRE II – DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

SECTION 1 – SERVICE INSTRUCTEUR

SECTION 2 – INTERVENTION DU MAIRE QUAND LA DÉCISION EST PRISE AU NOM DE L'ÉTAT

SECTION 3 – ENQUÊTE PUBLIQUE

SECTION 4 – CONSULTATIONS

SECTION 5 – AVIS ET ACCORDS TACITES

SECTION 6 – AVIS DE L'ABF

PARTIE II – LE PERMIS D'AMENAGER TACITEMENT ACCORDE SUITE A L'EXPIRATION DU DELAI D'INSTRUCTION

CHAPITRE I – DELAI D'INSTRUCTION

SECTION 1 – POINT DE DÉPART DU DÉLAI

SECTION 2 – DÉLAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN (C. urb. R 423-23)

SECTION 3 – MODIFICATION DU DÉLAI DE DROIT COMMUN

SECTION 4 – PROLONGATION EXCEPTIONNELLE DU DÉLAI NOTIFIÉ

CHAPITRE II – PERMIS TACITE

SECTION 1 – AUTOMATICITÉ DU PERMIS TACITE A L'EXPIRATION DU DÉLAI D'INSTRUCTION

SECTION 2 – FORMALITÉS ACCOMPAGNANT LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS TACITE

SECTION 3 – CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DU PERMIS D'AMÉNAGER TACITE

SECTION 4 – ATTESTATION DE L'EXISTENCE D'UN PERMIS TACITE ET SA PUBLICITÉ

SECTION 4 – EXIGIBILITÉ DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES EN CAS DE PERMIS TACITE

SECTION 5 – RETRAIT D'UN PERMIS TACITE

CHAPITRE III – CONTRÔLE DE LEGALITE D'UN PERMIS TACITE D'AMENAGER

SECTION 1 – GÉNÉRALITÉS

SECTION 2 – EXAMEN DE LA LÉGALITÉ À L'INITIATIVE DU PRÉFET

SECTION 3 – EXAMEN DE LA LÉGALITÉ À L'INITIATIVE DES TIERS

INTRODUCTION

Le permis d'aménager a été créé à l'occasion de la réforme des autorisations d'urbanisme via l'ordonnance du 8 décembre 2005 qui en a fixé le cadre et par le décret du 5 janvier 2007 qui en a précisé le contenu. Il participe à l'objectif de simplification des règles de délivrance des déclarations et autorisations d'utiliser le sol fixé par le législateur aux termes du 1^{er} de l'article 20 de la loi 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit.

Initialement prévue au 1^{er} juillet 2007, l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme a été reportée au 1^{er} octobre 2007 par l'article 48 de la loi relative à la fonction publique territoriale du 19 février 2007 et l'article 4 du décret du 11 mai 2007. A compter de cette date, il convient de déposer une demande de permis d'aménager pour de nombreuses opérations qui, antérieurement, nécessitaient une autorisation de lotir, de créer et d'aménager un camping, un parc résidentiel de loisirs ou encore une autorisation des installations et travaux divers. Les projets moins importants nécessitent, toutefois, une déclaration préalable. Les demandes d'autorisations déposées avant le 1^{er} octobre 2007 demeurent soumises aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur dépôt.

Dans la logique de réduction du nombre des autorisations qui est celle de l'ordonnance du 8 juin 2005, le permis d'aménager fusionne quatre autorisations : l'autorisation de lotir, l'autorisation d'installations et travaux divers, l'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs et l'autorisation d'aménager un terrain de camping. Mais cette fusion ne s'opère pas à droit constant, et le champ du permis d'aménager n'est pas la simple addition des champs respectifs de ces anciennes autorisations. La liste des travaux, installations et aménagements concernés est modifiée, actualisée et quelquefois étendue, cependant que certains contrôles sont renvoyés dans le champ de la déclaration préalable. On peut regrouper les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager sous trois grandes catégories :

opérations de lotissement, aménagements de terrains pour l'hébergement touristique, aires de loisirs et aménagements divers¹.

Il importe de préciser que le code de l'urbanisme pose le principe de l'absence de formalités pour les aménagements et installations qui ne sont pas expressément soumis, selon leur importance, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ainsi, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 422 du Code de l'urbanisme, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

A la lecture des articles R. 421-20 à R. 422 du Code de l'urbanisme, il ressort que le champ d'application du permis d'aménager est renforcé dans certains sites particulièrement protégés : secteurs sauvegardés délimités, sites classés et réserves naturelles. La création d'un espace public, la réalisation de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports, de terrains de golf, les aires de stationnement ou de dépôts de véhicules, les garages collectifs sont alors contrôlés par le permis d'aménager quelle que soit leur importance. Les affouillements et exhaussement du sol le sont s'ils portent sur une superficie égale ou supérieure à 100 m², les critères de profondeur ou de hauteur restant inchangés. Il en est de même, dans les secteurs sauvegardés délimités, de la création d'une voie ou de la modification d'une voie existante. Enfin, la plupart des aménagements légers autorisés par l'article R. 146-2 dans les espaces remarquables et milieux préservés en application de l'article L. 146-6 relatif au littoral, doivent être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager.

Depuis la grande réforme des autorisations d'urbanisme, le permis d'aménager tacite, objet du développement qui va suivre, est désormais prévu expressément par le Code de l'urbanisme en son article L. 442-1 aux termes duquel : « Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. Un décret en Conseil d'Etat précise les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis ».

¹ v. C. urb. art. R. 421-19 à R. 421-22 qui donne une liste exhaustive des travaux soumis à permis d'aménager.

Aussi, l'expiration du délai d'instruction est de nature, sous certaines conditions, à rendre le demandeur titulaire d'un permis d'aménager tacite. La légalité de principe d'un tel procédé a été reconnue pour la première fois à propos d'un permis de construire par un arrêt d'assemblée du Conseil d'État en 1970².

Quelles que soient les difficultés générées par la procédure de permis tacite, celle-ci s'impose pour plusieurs raisons. Tout d'abord elle facilite et hâte l'aménagement. En outre, à défaut de permis tacite, le principe serait, dans l'Hexagone, l'interdiction d'aménager, sauf dérogation octroyée par l'Administration. Par ailleurs, ne pas faire abstraction des critiques formulées par les lotisseurs et les constructeurs à l'encontre des procédures d'instruction et de délivrance des autorisations d'occupation du sol en vigueur avant le 1^{er} octobre 2007 s'imposait. Force est de constater que l'imprévisibilité des délais d'instruction n'était pas à l'abri desdites critiques. Comme en témoignent les auditions auxquelles a procédé la commission « PELLETIER », il s'agissait là du principal motif d'insatisfaction. A la lecture du rapport au Président de la République de cette époque, relatif à l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, il apparaît clairement que ce grief a été pris en compte. On peut en effet y lire : *« la loi pose le principe selon lequel les délais seront prévisibles et garantis »*. Effectivement, le nouvel article L. 423-1, issu de cette ordonnance, dispose : *« les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont présentées et instruites dans les conditions et délais fixés par décret en Conseil d'Etat. Aucune prolongation du délai d'instruction n'est possible en dehors des cas et conditions prévus par ce décret »*. C'est donc au pouvoir réglementaire qu'a incombé le soin de concevoir le dispositif approprié pour atteindre le double objectif assigné à la réforme : assurer la prévisibilité des délais et garantir leur respect. Dès lors que l'une des raisons essentielles de l'imprévisibilité dénoncée résidait dans un usage non maîtrisé des demandes de pièces complémentaires, la réforme intervenue a mis en place un dispositif propre à éviter les dérapages. Celui-ci a été conçu autour de trois axes principaux :

- Une détermination du point de départ du délai d'instruction basée sur une définition rigoureuse du régime applicable aux demandes de pièces manquantes ;
- Un encadrement strict des conditions dans lesquelles les délais d'instruction de droit commun peuvent être modifiés ;

² CE, 27 févr. 1970, Cne Bozas : JCP G 1970, II 16340 ; AJDA 1970, p. 232, comm. 225.

- Une automaticité du permis tacite à l'expiration du délai d'instruction.

Aussi, contrairement au principe selon lequel le silence gardé par l'administration vaut rejet, son silence à l'issue du délai d'instruction vaudra-t-il octroi du permis. Ce qui nous amène dès lors à poser la question suivante : quel est le régime juridique du permis d'aménager tacite ?

Pour une meilleure appréhension du sujet, on examinera dans une première partie la présentation et l'instruction d'une demande de permis d'aménager (Partie I). Dans une seconde partie, on envisagera le permis d'aménager tacitement accordé suite à l'expiration du délai d'instruction (Titre II).

PARTIE I – PRESENTATION ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

Dans cette première partie, nous allons voir d'une part, l'établissement de la demande d'un permis d'aménager (Chapitre I) et d'autre part, l'instruction de ladite demande (Chapitre II).

CHAPITRE I – ETABLISSEMENT DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

SECTION 1 – PERSONNES AYANT QUALITÉ POUR PRÉSENTER UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

Les demandes peuvent être présentées par les personnes suivantes (C. urb. art. R 423-1) :

- le ou les propriétaires du ou des terrains, leurs mandataires ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- en cas d'indivision, un ou plusieurs coïndivisaires ou leur mandataire ;
- une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

On notera que l'ancien article R 421-1-1 mentionnait, outre le propriétaire, son mandataire et l'expropriant, une personne « justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ». On ne retrouve pas cette expression au nouvel article R 423-1 où elle est remplacée par une référence aux personnes attestant être autorisées par le propriétaire ou son mandataire à exécuter les travaux. Par ailleurs, les dispositions nouvelles relatives au contenu des demandes prévoient que l'intéressé atteste remplir les conditions pour demander un permis (C. urb. art. R 431-5, 1^{er} al.).

En prévoyant une attestation du demandeur, les auteurs de la réforme de 2007 ont entendu renforcer la règle selon laquelle l'administration n'a pas normalement à effectuer des vérifications relatives à la qualité du pétitionnaire (théorie jurisprudentielle dite du « propriétaire apparent »). Le permis peut être délivré si l'attestation figure au dossier et n'est pas manifestement inexacte. Mais si la déclaration n'était pas sincère, le permis, obtenu par fraude, encourra le retrait par l'autorité compétente ou l'annulation par le juge administratif³.

§ 1. – Propriétaire

A. Propriétaire apparent

³ CE, 10 oct. 1990, n° 86379, Alarcon : à propos d'un permis de construire. **Précisons que le permis d'aménager suit le même régime juridique que le permis de construire quant au dépôt et à l'instruction de sa demande.**

Si le droit de propriété du demandeur est contesté par un tiers, l'administration ne peut pas s'immiscer dans ce litige d'ordre privé, ni se fonder sur son existence pour refuser d'examiner la demande ou encore surseoir à statuer. Elle doit délivrer le permis si le demandeur peut être regardé comme le propriétaire apparent.

La théorie jurisprudentielle de l'apparence comporte une part d'ambiguïté. En principe, le propriétaire apparent est celui qui est en mesure de produire un titre de propriété. L'administration, à laquelle il n'appartient pas de poser une question préjudicielle au juge civil, doit s'en tenir à ce titre tant que sa nullité n'a pas été prononcée par une décision de justice⁴. Par exception, en matière de permis de construire, la jurisprudence a admis que le pétitionnaire peut être regardé comme le propriétaire apparent du seul fait qu'il déclare être propriétaire du terrain, dès lors que l'administration n'est pas en possession d'informations contraires⁵. Les dispositions nouvelles prévoyant que le demandeur atteste remplir les conditions pour demander le permis confortent cette approche.

B. Futur propriétaire

Par analogie à la règle posée par le Conseil d'État⁶ à propos d'un permis de construire, le bénéficiaire d'une promesse de vente, qu'elle soit unilatérale ou synallagmatique, peut valablement déposer une demande de permis de construire. En revanche, une promesse unilatérale d'achat émise par le pétitionnaire ne l'habilite pas à déposer une demande de permis⁷.

C. Copropriété

Lorsque des travaux devant être réalisés dans un immeuble en copropriété exigent une autorisation des copropriétaires en application de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ou du règlement de copropriété, le pétitionnaire peut se contenter d'attester avoir obtenu cette

⁴ CE, 27 mars 1957, Ville d'Alger : Lebon T. p. 222.

⁵ CE, 18 mai 1998, n° 168893, Erding : BJD 4/98, p. 277.

⁶ CE, 28 juill. 1995, n° 112775, Sté Logi-Est.

⁷ CE, 10 oct. 1990, préc.

autorisation. Mais si cette attestation est mensongère le permis, obtenu par fraude, pourra être retiré à tout moment à la demande de la copropriété⁸.

La question demeurant délicate, les solutions qui avaient été dégagées sous l'empire de l'ancien article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme méritent encore d'être mentionnées. Ainsi, l'administration, informée que la demande de permis ou la déclaration de travaux portait sur un immeuble soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, devait, même en l'absence de tout litige, rechercher d'office si la loi ou le règlement de copropriété imposait une autorisation des copropriétaires et, dans l'affirmative, s'assurer qu'elle avait été donnée⁹. Toute demande de permis ou déclaration de travaux ne comportant pas l'autorisation requise de la copropriété devait être rejetée ou donner lieu à une opposition, sans que l'administration fût tenue d'inviter l'intéressé à compléter son dossier¹⁰. Cependant, sous réserve du cas où l'irrégularité de l'autorisation de la copropriété était manifeste, il n'appartenait pas à l'administration de se prononcer sur la validité de l'autorisation, notamment au regard des règles de majorité prévues par la loi¹¹. Le fait, pour le demandeur, de ne pas signaler l'existence d'une copropriété était regardé comme une fraude permettant le retrait du permis à tout moment¹².

D. AFUL

L'analyse faite en matière de copropriété est transposée aux associations foncières urbaines libres de restauration. Une autorisation spéciale de travaux de restauration valant permis de construire ayant comme objet de modifier l'aspect extérieur de la construction et les parties communes, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires doit être jointe au dossier de demande présenté par l'association, dès lors du moins que celle-ci ne regroupe pas la totalité des copropriétaires.

⁸ Rép. Breton : AN 6-7-2010 p. 7645 n° 51235, BPIM 5/10 inf. 353.

⁹ CE, 22 mars 1985 n° 45484, Talbot : JCP N, 1985, II, p. 195 ; CE 22-1-1993 n° 127088, Sauvart.

¹⁰ CE, 28 juill. 1993, n° 101621, SCI Atrium Golf de St-Tropez ; CE, 29 juin 2005, n° 268782, Cne de Montrouge : BPIM 5/05 inf. 303.

¹¹ CE, 8 déc. 2000 n° 188236, SCI Bellatrix : BJD, 1/01, p. 28.

¹² CE, 22 juin 1984, n° 28386 : JCP N 1984 II p. 253 obs. Stemmer.

E. SCI

Il en va différemment lorsqu'il s'agit d'un immeuble propriété d'une société civile immobilière régie par les articles 1832 s. du Code civil puisque les porteurs de parts n'ont que la jouissance des locaux privatifs correspondant à ces parts. L'administration peut dans ce cas accorder l'autorisation de construire sur les parties communes sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale des associés de la société.

§ 2. – Mandataire

Le mandat donné par le propriétaire (ou la personne qu'il a habilitée à construire) n'est soumis à aucun formalisme. La qualité du mandataire est indifférente. Le bénéficiaire de l'autorisation reste le mandant. L'identité du propriétaire du terrain doit être indiquée dans la demande. Sauf mandat exprès, les notifications doivent être adressées au mandant.

§ 3. – Titulaires de droits réels

Toutes les personnes pouvant justifier de droits réels sur le terrain à aménager (bail à construction, emphytéose, usufruit, etc.) sont admises à présenter une demande de permis d'aménager. On peut penser que cette solution n'est pas remise en cause. Une autorisation d'occupation du domaine public habilite à demander un permis d'aménager si elle a été délivrée préalablement à la demande¹³.

En revanche, le permis accordé au titulaire d'un bail emphytéotique irrégulier doit être annulé comme ayant été délivré à une personne ne justifiant pas d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain¹⁴.

¹³ CE, 23 sep. 2005, n° 276772, Cne de Saint-Vallier-sur-Rhône c/ Sté Saria Industries : BPIM 3/06 inf. 170 : à propos d'un permis de construire.

¹⁴ CAA Lyon, 7 mars 2011, n° 09LY00750, Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Rond-point des pistes : BPIM, 3/11, inf. 187, rendu sur le fondement de l'ancien article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme mais dont la solution semble transposable.

§ 4. – Expropriant

Il s'agit de la personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation. Ce bénéficiaire de l'expropriation ne pourra pas mettre en œuvre le permis avant d'avoir acquis la maîtrise du terrain.

Précisons que le permis ne peut être valablement délivré que si la procédure d'expropriation a été engagée. Par ailleurs, l'annulation d'une ordonnance d'expropriation a pour effet d'entraîner la nullité d'une promesse de vente consentie par l'expropriant à une SCI. Cette circonstance prive rétroactivement cette dernière de la qualité pour présenter une demande de permis d'aménager sur le terrain litigieux.

§ 5. – Mineur

La circonstance que le bénéficiaire du permis d'aménager n'ait pas été majeur à la date de sa délivrance est sans influence sur la légalité de cet acte dans la mesure où les dispositions du Code de l'urbanisme n'imposent pas à l'autorité compétente de vérifier la capacité civile du demandeur du permis de construire.

§ 6. – Majeur protégé

Une demande de permis d'aménager n'engageant pas le patrimoine de la personne protégée mais constituant un acte d'administration de ses biens, une personne sous curatelle peut déposer seule cette demande. Une personne en tutelle doit passer par son tuteur, qui agira en son nom, mais l'autorisation du juge des tutelles n'est pas nécessaire¹⁵.

SECTION 2 – DOSSIER DE DEMANDE D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

¹⁵ Rép. Zimmermann : AN 22-12-2009 p. 12253 n° 17462.

La demande de permis d'aménager est établie sur le formulaire Cerfa 13409*01 (C. urb. art. A 441-4). Elle doit être accompagnée d'un ensemble de pièces récapitulées dans un bordereau. Si le dossier est incomplet, l'administration dispose d'un délai d'un mois pour réclamer les éléments manquants. La demande de modification et la demande de transfert d'un permis d'aménager en cours de validité sont établies, respectivement, sur les formulaires Cerfa 13411*01 et Cerfa 13412*01 (C. urb. art. A 441-7 et A 441-8).

La demande, qui peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière (C. urb. art. R 441-1, al. 6), doit comporter les éléments suivants (C. urb. art. R 441-1) :

- identité du ou des demandeurs ;
- attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions pour déposer une demande de permis ;
- localisation et superficie du ou des terrains à aménager ;
- nature des travaux.

Le dossier joint à la demande doit toujours comprendre, outre un plan de situation, un projet d'aménagement (C. urb. art. R 441-2). Ce projet d'aménagement se compose d'une notice et de plans.

§ 1. – Notice et plan du projet d'aménagement

A. Notice du projet d'aménagement

Cette notice précise l'état initial du terrain (en indiquant s'il y a lieu les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants) et les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet (C. urb. art. R 441-3) :

- l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

- la composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
- l'organisation et l'aménagement des accès au projet ;
- le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
- les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Si le projet porte sur des aménagements extérieurs dans un secteur sauvegardé, la notice du projet d'aménagement doit indiquer les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (C. urb. art. R 441-8).

B. Plan du projet d'aménagement

Ils sont au nombre de deux (C. urb. art. R 441-4) :

- un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords, faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;
- un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

§ 2. – Autres pièces

Si le projet est soumis à étude ou notice d'impact, le dossier doit être complété par ce document (C. urb. art. R 441-5). De même, la copie de l'accusé de réception d'un dossier complet de demande d'autorisation de défrichement doit être jointe si cette autorisation est requise (C. urb. art. R 441-7).

La copie de la lettre du préfet accusant réception du dossier mentionne également si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique (C. urb. art. R 441-7). Par ailleurs, lorsque le projet d'aménagement ne prévoit pas l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, la demande est, le cas échéant, complétée par l'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 (sauf si l'étude d'impact du projet en tient lieu) et l'attestation de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif avec les normes applicables (C. urb. art. R 441-6).

§ 3. – Autorité compétente pour délivrer un permis d'aménager

Remaniées par la réforme dans le souci d'une meilleure lisibilité, les règles de compétence du maire, du préfet et du président de l'EPCI en cas de délégation de la compétence communale pour délivrer les autorisations sont désormais regroupées aux articles L. 422-1 et R. 422-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elles sont communes aux différents permis et à la déclaration préalable.

L'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager est :

- le maire, au nom de la commune, dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document en tenant lieu et, sur décision du conseil municipal, dans les communes dotées d'une carte communale ;
- le président de l'EPCI, lorsque la commune qui en fait partie accepte de déléguer sa compétence ;
- le préfet ou le maire au nom de l'État dans toutes les autres communes.

SECTION 3 – DEMANDE PORTANT À LA FOIS SUR UN AMÉNAGEMENT ET SUR UNE DÉMOLITION OU UNE CONSTRUCTION

§ 1. – Démolition

Si les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où le permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement et sur la démolition (C. urb. art. L 441-1). S'il est délivré, le permis d'aménager autorisera la démolition (C. urb. art. L 441-3).

Si la demande ne porte pas à la fois sur l'aménagement et la démolition, elle doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir (C. urb. art. R 431-21).

§ 2. – Construction

Si les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement et sur la construction (C. urb. art. L 441-2, al. 1). Dans ce cas, la notice du projet d'aménagement doit comporter un ensemble d'éléments relatifs à la construction (v. C. urb. Art. R 441-6).

Par ailleurs, la demande de permis d'aménager ne peut être instruite que si l'aménageur a fait appel à un architecte, à moins qu'il n'en soit dispensé eu égard à sa qualité et aux caractéristiques du projet (C. urb. art. L 441-2, al. 2). S'il est délivré, le permis d'aménager autorisera la construction (C. urb. art. L 441-3). Il faut par ailleurs joindre au dossier certains des documents qui doivent figurer dans le projet architectural accompagnant une demande de permis de construire (C. urb. art. R 441-6).

Enfin, le cas échéant, le dossier devra comprendre les pièces complémentaires exigées par les articles R 431-13 à R 431-33 du Code de l'urbanisme afin de vérifier que le projet de construction répond aux conditions de fond applicables eu égard à la situation ou à la nature des travaux et que les formalités exigées par le Code de l'urbanisme ou une autre législation ont bien été accomplies.

SECTION 4 – DEMANDE CONCERNANT UN LOTISSEMENT, UN CAMPING OU UN PRL

Si la demande porte sur un lotissement ou sur un terrain destiné à l'hébergement touristique (camping, parc résidentiel de loisirs), des éléments supplémentaires doivent figurer dans le dossier de demande. La liste de ces pièces est prévue par l'article R 443-2 du Code de l'urbanisme pour les campings et PRL et par l'article R 442 dudit code pour les lotissements.

SECTION 5 – DÉPÔT ET ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

§ 1. – Dépôt de la demande de permis d'aménager

A. Lieu de dépôt de la demande

Les demandes de permis d'aménager sont adressées ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux doivent être exécutés (C. urb. art. R 423-1, al. 1^{er} partiel).

B. Modalités de dépôt de la demande de permis d'aménager

Les demandes de permis d'aménager sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie (C. urb. art. R 423-1, al. 1^{er} partiel). Le permis d'aménager peut faire l'objet d'une demande de modification (C. urb. art. A 441-7) ou de transfert (C. urb. art. A 441-8) dans les mêmes conditions.

Lorsque le projet se trouve à cheval sur le territoire de deux communes, la demande de permis est déposée dans l'une des deux mairies, préférablement celle où le projet est majoritairement implanté. Il appartient au service instructeur de la commune de dépôt d'examiner le projet et d'informer le service instructeur de l'autre commune¹⁶.

Il sied de remarquer que lorsque le pétitionnaire l'accepte dans la demande les réponses de l'autorité compétente peuvent lui être adressées par voie électronique (C. urb. art. R 423-48).

¹⁶ Rens. min. Équip., sept. 1995.

C. Nombre d'exemplaires du dossier de demande de permis d'aménager

La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en 4 exemplaires (C. urb. art. R 423-48). Il convient de joindre :

- 1 exemplaire supplémentaire du dossier lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France ;
- 2 exemplaires supplémentaires du dossier lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement.

D. Exemplaires supplémentaires de certaines pièces du dossier

Le demandeur doit également fournir 5 exemplaires supplémentaires (C. urb. art. A. 441-9) :

- du plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, prévu au a de l'article R 441-2 du code de l'urbanisme ;
- du plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet prévu au 2° de l'article R 441-4 du code de l'urbanisme.

Ces plans précisent leur échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre à aménager, le demandeur doit, en outre, fournir 5 exemplaires supplémentaires des pièces mentionnées au b et au c de l'article R 431-8 du code de l'urbanisme (C. urb. art. R 423-2 partiel et A 441-10).

§ 2. – Formalités d'enregistrement

A. Enregistrement de la demande de permis d'aménager

Le maire affecte un numéro d'enregistrement de treize chiffres, précédé des lettres PA indiquant la nature de la demande, dans les conditions fixées à l'article A 423-3 du code de l'urbanisme (C. urb. art. A. 423-1 à A 423-3).

Pour les demandes de modification ou de transfert d'un permis en cours de validité, il affecte un numéro d'enregistrement composé du numéro du permis dont la modification est demandée, auquel il ajoute un numéro de deux chiffres utilisé pour une numérotation en continu des demandes successives de modifications (C. urb. art. A 423-4).

B. Récépissé attestant du dépôt de la demande

Le maire délivre un récépissé établi conformément au modèle joint au formulaire de demande de permis d'aménager enregistré sous le numéro CERFA 13409*02 (C. urb. art. R 423-3 et A. 441-6).

C. Mentions obligatoires du récépissé (C. urb. art. R 423-4 et R 423-5)

Le récépissé précise le numéro d'enregistrement et la date à laquelle un permis tacite doit intervenir, en application du premier alinéa de l'article L. 424-2 du code de l'urbanisme.

Il précise également que l'autorité compétente peut, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier, notifier au demandeur :

- que le dossier est incomplet ;

- un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas de majoration de délais prévus aux articles R 423-24 à R 423-33 du code de l'urbanisme.

Le récépissé indique, en outre, que le demandeur sera informé dans le mois suivant le dépôt du dossier si son projet se trouve dans une des situations où un permis tacite est exclu ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France.

SECTION 6 – AFFICHAGE ET TRANSMISSION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

§ 1. – Affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis d'aménager

Dans les 15 jours suivant le dépôt de la demande 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 précisant les caractéristiques essentielles du projet (C. urb. art. R 423-6).

§ 2. – Transmission du dossier

Dans la semaine qui suit le dépôt, le maire procède à des transmissions d'exemplaires de la demande. Ces transmissions diffèrent selon l'autorité compétente pour statuer et les caractéristiques du projet (C. urb. art. R 423-7 à R 423-13).

Les destinataires sont le préfet (dans tous les cas), le président de l'EPCI (si la commune a délégué sa compétence), le service départemental de l'architecture et du patrimoine (si le projet concerne un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé), l'architecte des Bâtiments de France (si son avis est requis), le directeur de l'établissement public gérant un parc national (si le projet est situé dans le cœur d'un tel parc).

SECTION 7 – NOTIFICATIONS ADRESSÉES AU DEMANDEUR DANS LE MOIS DU DÉPÔT DE LA DEMANDE

§ 1. – Généralités

L'administration dispose d'un délai d'un mois à compter de la date du dépôt de la demande pour inviter le demandeur à compléter son dossier et pour lui notifier un délai d'instruction différent du délai de droit commun indiqué dans le récépissé. A défaut d'une telle notification (ou en cas de notification tardive), le dossier sera réputé complet et un permis tacite naîtra à l'expiration du délai de droit commun. Ce dispositif contraignant pour l'administration permet au demandeur, un mois après le dépôt de son dossier, de savoir dans quel délai il sera instruit.

Les demandes de complément de dossier et les courriers relatifs à la majoration du délai d'instruction doivent être notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf si le demandeur a indiqué qu'il acceptait les notifications par courrier électronique. Pour déterminer si le délai d'un mois a été respecté, il faut certainement tenir compte de la date à laquelle le courrier a été reçu par l'intéressé (date de notification) et non de la date à laquelle il a été envoyé par l'administration.

Il est à préciser que le délai de notification est celle de la remise du pli recommandé ou celle de l'accusé de réception du courrier électronique. Toutefois, si le pli recommandé n'a pas pu être remis à son destinataire, la notification est réputée effectuée à la date de sa première présentation à son domicile ; si le courrier électronique n'a pas été lu, la notification est réputée effectuée 8 jours après son envoi.

§ 2. – Demande de complément de dossier

Lorsque le dossier ne comprend pas toutes les pièces exigées par le Code de l'urbanisme, l'autorité compétente doit, dans le mois qui suit la réception du dossier, adresser au demandeur la liste des pièces manquantes (C. urb. art. R 423-38).

Le courrier doit préciser (C. urb. art. R 423-39) :

- que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans les 3 mois de sa réception ;
- qu'à défaut de production dans ce délai de l'ensemble des pièces manquantes, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet ;
- que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.

§ 3. – Information afférente au délai d'instruction

Quand il apparaît au vu de la demande que le délai légal d'instruction est supérieur au délai de droit commun indiqué dans le récépissé, l'autorité compétente doit adresser à l'intéressé un courrier comportant les indications prévues par l'article R 423-42 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

L'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 janvier 2007 ont institué une procédure d'instruction unique, applicable à toutes les autorisations d'occupation des sols, que la demande soit faite sous la forme d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable. Le contenu du dossier varie en fonction de l'opération projetée, mais les modalités d'instruction de la demande sont désormais communes à tous les permis et à la déclaration préalable.

SECTION 1 – SERVICE INSTRUCTEUR

Lorsque la décision doit être prise au nom de l'Etat, l'instruction de la demande est normalement effectuée par les services déconcentrés de l'Etat (DDT). Lorsque la décision doit être prise au nom de la commune ou d'un EPCI, l'instruction est faite sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI (C. urb. art. R 423-14 et R 423-15). Les actes d'instruction peuvent être confiés aux services de la commune, à ceux d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités ou à une agence départementale créée en application de l'article L 5511-1 du CGCT.

Les communes de moins de 10 000 habitants (et les EPCI groupant des communes dont la population totale est inférieure à 20 000 habitants) peuvent aussi bénéficier d'une mise à disposition gratuite des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique des demandes de permis ou des déclarations préalables (C. urb. art. L 422-8). Cette mise à disposition est de droit pour toutes les demandes et déclarations dont le maire ou le président de l'EPCI estime qu'elles le justifient. Les services et les personnels de l'État agissent alors en concertation avec le maire ou le président de l'EPCI, qui leur adresse toutes instructions nécessaires.

Les communes et EPCI qui dépassent les seuils de 10 000 et 20 000 habitants peuvent obtenir de l'Etat, à titre gratuit, une assistance juridique et technique ponctuelle, mais seulement pour l'instruction des demandes de permis. Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent décide de confier aux services de l'Etat l'instruction de tout ou partie des déclarations préalables ou des demandes de permis, une convention précise les conditions et délais de transmission et d'instruction des dossiers, les obligations réciproques des parties en matière de classement, d'archivage des dossiers et d'établissement des statistiques (C. urb. art. R 422-5).

SECTION 2 – INTERVENTION DU MAIRE QUAND LA DÉCISION EST PRISE AU

NOM DE L'ÉTAT

Lorsque la décision doit être prise au nom de l'Etat, le maire doit adresser son avis au chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois du dépôt à la mairie du dossier de demande de permis. Lorsque la commune a délégué sa compétence à un EPCI, le président de l'EPCI adresse son avis au chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction dans les mêmes conditions et délais (C. urb. art. R 423-72). Ces conditions s'appliquent également à l'avis que le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle et le maire doivent émettre lorsqu'un projet de construction, situé dans le périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle, se trouve dans une ZAC ou dans un lotissement de plus de 30 logements ou constitue une opération groupée de plus de 30 logements (C. urb. art. R 423-73).

Le chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction adresse un projet de décision au maire, auquel il appartient normalement de statuer au nom de l'Etat (C. urb. art. R 423-74). Dans les cas où c'est le préfet qui est compétent pour statuer au nom de l'Etat (C. urb. art. R 422-2), le projet de décision lui est adressé, avec copie au maire et, lorsque la commune a délégué sa compétence à un EPCI, au président de cet établissement.

SECTION 3 – ENQUÊTE PUBLIQUE

Lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R 123-1 du Code de l'environnement, celle-ci est organisée par le maire ou le président de l'EPCI lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat (C. urb. art. R 423-57).

Le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) doit rendre son avis dans le mois de la clôture de l'enquête. Le demandeur doit être informé dans les 8 jours de la date de réception du rapport et de la substance des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Il est à préciser que le fait que le projet a précédemment donné lieu à une enquête publique au titre du Code de l'environnement ou du Code de l'expropriation peut dispenser de mener une nouvelle enquête au titre du permis de construire ou d'aménager. Deux conditions doivent toutefois être remplies : il faut que l'avis de mise à l'enquête ait indiqué que celle-ci portait également sur la construction projetée et que le projet n'ait pas subi de modification substantielle après la clôture de l'enquête (C. urb. art. R 423-58).

SECTION 4 – CONSULTATIONS

L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur (C. urb. art. R 423-50 et R 423-51), notamment lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation prévu par une autre législation.

L'autorité compétente consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les participations d'urbanisme prévues au 2° de l'article L 332-6-1 (participation pour raccordement à l'égout, participation pour réalisation de parcs publics de stationnement, participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels, participation pour voirie et réseaux) ou à l'article L 332-9 du Code de l'urbanisme (participation en PAE) (C. urb. art. R 423-52).

Divers avis ou accords sont prévus par le Code de l'urbanisme, notamment dans les cas suivants :

- projet ayant pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis : avis de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie (C. urb. art. R 423-53) ;
- projet situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité : accord de l'architecte des Bâtiments de France (C. urb. art. R 423-54) ;

- projet d'implantation en Corse d'un ouvrage de production utilisant la géothermie, l'énergie solaire, l'énergie éolienne et de la mer, l'énergie tirée de la biomasse, l'énergie tirée de la valorisation et de la récupération des déchets, des réseaux de chaleur, l'énergie hydraulique : transmission d'un exemplaire du dossier au conseil exécutif, en vue de la saisine de l'Assemblée de Corse (C. urb. art. R 423-56).

SECTION 5 – AVIS ET ACCORDS TACITES

Sauf dispositions contraires, si le service, l'autorité ou la commission saisi d'une demande d'avis n'a pas communiqué sa réponse motivée dans le délai d'un mois, l'avis est réputé favorable (C. urb. art. R 423-59).

Le délai au terme duquel un avis favorable est acquis est majoré dans certains cas :

- Commission départementale de la nature, des paysages et des sites : 2 mois (C. urb. art. R 423-60 dans sa rédaction issue du décret 2011-1214 du 29-9-2011).
- Commissions nationales : 3 mois (C. urb. art. R 423-61).
- Ministre chargé de l'aviation civile, ministre de la défense ou leur délégué, consultés sur un projet de construction susceptible de constituer un obstacle à la navigation aérienne : 2 mois (C. urb. art. R 423-63).
- Ministre de l'agriculture consulté sur un projet susceptible de porter atteinte à une aire d'appellation d'origine contrôlée : 3 mois (C. urb. art. R 423-65).
- Préfet de région appelé à donner son accord lorsque la demande de permis porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé : 4 mois (C. urb. art. R 423-66).
- Préfet appelé à donner son accord à la délivrance d'un permis portant sur un établissement recevant du public : 5 mois (C. urb. art. R 423-70).
- Préfet appelé à donner son accord à la délivrance d'un permis portant sur un immeuble de grande hauteur : 5 mois (C. urb. art. R 423-71).

SECTION 6 – AVIS DE L'ABF

§ 1. – Avis de l'ABF dans le champ de visibilité des monuments historiques et dans les secteurs sauvegardés

Lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, dans celui d'un parc ou jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifices, dont le périmètre de protection a été défini, ou dans un secteur sauvegardé, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (C. patr. art. L 621-31 et C. urb. art. L 313-2 modifiés par la loi 2010-788 du 12-7-2010).

§ 2. – Avis de l'ABF dans les ZPPAUP et les AMVAP

Les demandes de permis de construire et les déclarations de travaux déposées dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) à compter du 1er octobre 2010 et dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) donnent lieu à un avis de l'ABF qui est réputé favorable en l'absence de réponse dans le délai d'un mois (C. patr. art. L 642-6 modifié par la loi 2010-788 du 12-7-2010).

En cas de désaccord entre l'ABF et l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou la déclaration, cette autorité transmet le dossier et son projet de décision au préfet de région qui statue dans le mois s'agissant d'une demande de permis et dans les 15 jours s'agissant d'une déclaration préalable. Pour les permis, le préfet recueille, le cas échéant, l'avis de l'instance consultative de l'AMVAP. Dans les deux cas, son silence vaut approbation du projet de décision.

Le ministre de la culture peut évoquer les dossiers d'intérêt national dont le préfet est saisi ; il statue alors dans les 4 mois de la demande d'autorisation et sa décision s'impose à l'autorité compétente (son silence vaut approbation de la demande d'autorisation).

PARTIE II – LE PERMIS D'AMENAGER TACITEMENT ACCORDE SUITE A L'EXPIRATION DU DELAI D'INSTRUCTION

Comme il a été déjà évoqué, si l'administration ne notifie pas une décision avant l'expiration du délai d'instruction (Chapitre I), éventuellement prolongé à titre exceptionnel, son silence fait naître une décision tacite. Cette décision est normalement une décision favorable à l'intéressé : permis tacite (Chapitre II). Cependant, étant un acte d'urbanisme, le permis d'aménager, peu importe qu'il ait été délivré expressément ou tacitement, est soumis au contrôle de légalité qui est mis en œuvre par le préfet (Chapitre III).

CHAPITRE I – DELAI D'INSTRUCTION

Le délai légal d'instruction est très important car si ce délai expire sans que le demandeur ait reçu notification d'une décision, le permis est normalement réputé accordé. le délai d'instruction est un délai non franc, ce qui signifie qu'un délai de 2 mois déclenché par le dépôt le 21 janvier d'une demande de permis d'aménager expire le 21 mars à minuit¹⁷.

SECTION 1 – POINT DE DÉPART DU DÉLAI

Le point de départ du délai est la réception en mairie d'un dossier complet (C. urb. art. R 423-19). Le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le mois qui suit son dépôt, invité le demandeur à le compléter (C. urb. art. R 423-22).

Toutefois, quand le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, ce n'est pas le dépôt de la demande qui fait courir le délai d'instruction mais la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête (C. urb. art. R 423-20). De même, si la demande porte sur un projet soumis à enquête publique au titre des dispositions relatives à l'urbanisme commercial, le délai d'instruction court de la réception par le préfet du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête (C. urb. art. R 423-21). A noter que l'enquête publique d'urbanisme commercial a été supprimée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.

SECTION 2 – DÉLAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN (C. urb. R 423-23)

Le délai d'instruction diffère selon le type d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, si pour les permis de construire, il est de 2 mois ou de 3 mois selon la nature de projet, pour les permis de démolir : 2 mois, pour les déclarations préalables : 1 mois, le délai de droit de commun est de 3 mois pour les permis d'aménager.

SECTION 3 – MODIFICATION DU DÉLAI DE DROIT COMMUN

¹⁷ CE, 17 sept. 2010, n° 316259, Cne de Saint-Baudille-de-La-Tour : BPIM, 6/10, n° 440 : à propos d'un permis de construire.

En fonction de la nature du projet ou de sa localisation, des délais particuliers – tous plus longs que le délai de droit commun – ou des majorations du délai de droit commun sont applicables. L'administration peut s'en apercevoir dès le premier examen de la demande ; par suite, elle a l'obligation d'en informer l'intéressé dans le délai d'un mois

§ 1. – Délais particuliers

Des délais particuliers sont prévus dans certaines hypothèses. La durée indiquée est celle du délai d'instruction applicable, il ne faut donc pas l'ajouter au délai de droit commun.

Ces délais particuliers d'instruction sont les suivants :

- Permis pour un projet situé dans le coeur d'un parc national délimité ou dans un espace ayant vocation à être classé dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération : 5 mois si les travaux prévus figurent sur la liste des travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale arrêtée par le décret de création du parc ; 6 mois dans le cas contraire (C. urb. art. R 423-26).
- Permis exigeant la consultation d'une commission nationale ou celle de l'Assemblée de Corse : 6 mois (C. urb. art. R 423-27).
- Permis de construire, d'aménager ou de démolir portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, a).
- Permis de construire ou d'aménager portant sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, b). Le décret relatif aux autorisations d'urbanisme¹⁸ supprime de cette énumération la dernière hypothèse (projet en secteur sauvegardé) pour la

¹⁸ Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

soumettre au délai de droit commun majoré d'un mois comme pour tous les projets soumis à permis en secteur sauvegardé délimité (C. urb. art. R 423-24).

- Permis de construire portant sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public soumis à l'autorisation prévue à l'article L 111-8 du CCH : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, c).
- Permis de construire portant sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur soumis à l'autorisation prévue à l'article L 122-1 du CCH : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, d).
- Permis devant être précédé d'une autorisation de défrichement : 9 mois lorsque le défrichement est soumis à enquête publique, 3 mois dans le cas contraire (C. urb. art. R 423-29).
- Permis relatif à des travaux subordonnés à une autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites : un an (C. urb. art. R 423-31).
- Permis relatif à un projet autre qu'un défrichement, ne pouvant être délivré qu'après enquête publique : 2 mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (C. urb. art. R 423-32).

§ 2. – Majoration du délai de droit commun

Si le projet n'entre dans aucune des hypothèses qui viennent d'être énumérées, le délai d'instruction est susceptible de faire l'objet de l'une ou l'autre des majorations suivantes (C. urb. art. R 423-33) :

- Projet soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le Code de l'urbanisme, projet pour lequel une dérogation aux règles du PLU a été demandée (reconstruction après catastrophe naturelle, monument historique, accessibilité d'un logement aux personnes handicapées) ou projet situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité : un mois (C. urb. art. R 423-24) ;
- Projet soumis à la consultation d'une commission départementale ou régionale ou exigeant que soit instruite une dérogation à la distance réglementaire entre

les habitations et les bâtiments agricoles : 2 mois (C. urb. art. R 423-25). Il en est de même en cas de projet soumis à la consultation du ministre chargé de l'agriculture suite à une saisine de l'autorité compétente au titre du permis par un organisme de défense et de gestion d'une appellation d'origine.

Ces majorations de délai s'ajoutent au délai de droit commun. Elles ne sont pas cumulables entre elles (selon toute apparence, si un projet entre simultanément dans les deux hypothèses, le délai peut être majoré de 2 mois).

SECTION 4 – PROLONGATION EXCEPTIONNELLE DU DÉLAI NOTIFIÉ

Le délai indiqué au demandeur ne peut normalement pas être modifié une fois expiré le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier. Toutefois, des exceptions sont prévues afin de prendre en compte des obligations de procédure qui ne peuvent être connues avant l'expiration de ce délai.

Selon l'article R 423-43, al. 1 du Code de l'urbanisme, le demandeur doit être informé dans le mois qui suit le dépôt de sa demande que son projet est au nombre de ceux qui peuvent donner lieu à une prolongation exceptionnelle (C. urb. art. R 423-43, al. 1) ; si, par la suite, les conditions de cette prolongation se trouvent réunies, le demandeur doit en être informé avant l'expiration du délai notifié initialement. Sauf dans le cas d'une évocation par le ministre, ces prolongations exceptionnelles s'ajoutent au délai indiqué dans le délai d'un mois, qui peut être soit le délai de droit commun mentionné par le récépissé, soit un délai spécial dont l'intéressé a été informé par la suite.

Précisons que si le projet entre dans les cas où un permis tacite est exclu, le courrier informant le demandeur que son projet figure parmi ceux qui peuvent donner lieu à une prolongation exceptionnelle doit indiquer qu'à l'issue du délai d'instruction, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus tacite.

- Permis subordonné à une autorisation de défrichement : le délai d'instruction est prolongé de 3 mois quand le préfet a décidé de prolonger de 3 mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement (C. urb. art. R 423-34).
- Permis subordonné à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France : le délai d'instruction est prolongé de 3 mois quand le maire ou l'autorité compétente pour délivrer le permis a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'ABF (C. urb. art. R 423-35).
- Permis subordonné à une autorisation d'aménagement commercial (ou cinématographique) : le délai d'instruction est prolongé de 5 mois lorsque le refus de la CDAC fait l'objet, dans le délai d'instruction du permis, d'un recours devant la CNAC ; le délai de 5 mois court à compter du recours (C. urb. art. R 423-36). La prolongation du délai d'instruction est de 2 mois lorsque, dans le cadre de la procédure d'avis conforme, le promoteur dépose, dans le délai d'instruction du permis, un recours devant la CNAC contre l'avis défavorable de la CDAC ; le délai de 2 mois court à compter du recours (C. urb. art. R 423-36-1).
- Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites, par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction est porté à un an et remplace le délai précédemment notifié (C. urb. art. R 423-37).

Précisons que le décret relatif aux autorisations d'urbanisme a introduit un nouvel article au Code de l'urbanisme (art. R 423-37-1) aux termes duquel, lorsque le projet est susceptible de comporter un effet significatif sur un site Natura 2000 et que l'avis de la Commission européenne est requis 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 (art. 3).

CHAPITRE II – PERMIS TACITE

SECTION 1 – AUTOMATICITÉ DU PERMIS TACITE A L'EXPIRATION DU DÉLAI
D'INSTRUCTION

§ 1. – Principe

A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé par le code de l'urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire (C. urb. art. L 424-2 et R 424-1).

Comme on l'a vu ci-avant, le récépissé délivré par l'administration indique au demandeur qu'il sera titulaire d'un permis tacite si aucune décision ne lui est notifiée dans le délai de droit commun, en précisant toutefois que ces indications sont provisoires et peuvent être modifiées dans le délai d'un mois à compter de l'enregistrement (C. urb. R. 423-4).

§ 2. – Exceptions

Il est des cas dans lesquels un permis d'aménager ne peut être tacitement accordé.

A. Cas dans lesquels un permis tacite ne peut pas naître

Dans les cas suivants, le silence de l'administration fait naître non un permis tacite mais une décision implicite de rejet de la demande (C. urb. art. R 424-2) :

- Travaux soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles.
- Projet faisant l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.
- Projet portant sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques.
- Projet soumis à enquête publique au titre de son incidence sur l'environnement.

- Projet soumis à l'avis de l'Assemblée de Corse.
- Projet situé dans le coeur d'un parc national délimité ou dans un espace ayant vocation à être classé dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération.
- Permis subordonné à une autorisation d'aménagement commercial (commerce et cinéma), si l'autorisation a été refusée par la commission départementale compétente.
- Projet d'aménagement commercial soumis à avis conforme, en cas d'avis défavorable de la commission départementale ou de la commission nationale.

Il est à préciser que lorsque sa demande de permis de construire a fait l'objet d'un rejet implicite, le pétitionnaire peut, sur le fondement de l'article 5 de la loi 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs, demander à l'administration de lui indiquer les motifs de ce rejet. Cette demande doit recevoir une réponse dans le délai d'un mois. Lorsqu'elle est formée avant l'expiration du délai de recours contentieux contre le refus de permis, elle proroge ce délai ; le refus ne deviendra donc définitif que 2 mois après la date à laquelle l'intéressé aura reçu communication de ces motifs.

B. Cas d'une décision soumise à l'accord de l'ABF

Le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut également décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié à l'autorité compétente, dans le délai qui lui était imparti et qui était, selon les cas, de 2 ou 4 mois à compter de la date de sa saisine, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions (C. urb. art. R 424-3). L'ABF doit adresser au demandeur une copie de son avis défavorable ou assorti de prescriptions, en l'informant qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite (C. urb. art. R 424-4). Une fois le permis refusé, le pétitionnaire pourra exercer devant le préfet de région un recours administratif contre le refus d'accord de l'ABF.

SECTION 2 – FORMALITÉS ACCOMPAGNANT LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS TACITE

§ 1. – Notification et transmission du permis tacite (C. urb. art. R 424-10 à R 424-14)

Les règles afférentes à la notification et à la transmission d'un permis d'aménager tacite sont les mêmes que celles d'un permis accordé expressément.

A. Notification du permis

Lorsque la décision accorde le permis sans prévoir de participation ni de prescription, elle peut être notifiée par lettre simple. Dans les autres cas, la décision de l'administration est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. L'intéressé est réputé en avoir reçu notification à la date de la première présentation du courrier.

La décision peut également faire l'objet d'une transmission par voie électronique lorsque le demandeur a accepté ce mode de notification lors du dépôt de la demande. Dans ce cas, il est réputé avoir reçu ces notifications à la date à laquelle il les consulte à l'aide de la procédure électronique. Un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. A défaut de consultation, le demandeur est réputé avoir reçu la notification à l'issue d'un délai de 8 jours après l'envoi.

Ce formalisme concerne la décision accordant ou refusant le permis ou encore l'arrêté fixant les participations exigibles du bénéficiaire d'un permis tacite.

B. Transmission au préfet au titre du contrôle de légalité

Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'EPCI, elle est soumise au contrôle de légalité. L'autorité qui a pris la décision doit alors informer le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du CGCT (C. urb. art. R 424-12).

Si la copie de la lettre de notification de délai prévue par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme n'a pas été transmise, le permis tacite éventuel n'est pas exécutoire et sa mise en œuvre par un administré de bonne foi serait illégale et susceptible de mettre en cause la responsabilité de la commune.

Le défaut éventuel de transmission du dossier et des pièces d'instruction au préfet outre le fait qu'il ne fait pas courir le délai de 2 mois prévu pour l'exercice du contrôle de légalité, constitue un manquement de la part du maire. Par ailleurs, les autres voies de recours subsistent à l'encontre de la décision ou du projet et il n'est pas dans l'intérêt de la commune de se soustraire à l'obligation de transmission dans la mesure où l'exercice du contrôle de légalité a généralement pour effet de lui épargner un contentieux de tiers éventuel. Enfin, si le contrôle peut s'exercer dès la date à laquelle l'autorisation est acquise, tacitement ou non, dans les conditions prévues aux articles R 421-12 ou R 421-14 du code de l'urbanisme pour le permis de construire, le délai de 2 mois au-delà duquel le préfet ne peut plus déférer la décision au titre du contrôle de légalité ne court qu'à compter de la transmission complète du dossier d'instruction.

§ 2. – Affichage du permis d'aménager tacite

Les normes relatives à l'affichage d'un permis d'aménager tacite sont les mêmes que celles d'un permis d'aménager accordé expressément.

A. Affichage du permis en terrain et en mairie

Le permis d'aménager tacite doit être affichée sur le terrain par les soins de son bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès la date à laquelle le permis tacite est acquis

et pendant toute la durée du chantier. Dans les 8 jours de la délivrance de l'autorisation, un extrait du permis est également publié par voie d'affichage à la mairie pendant 2 mois (C. urb. art. R 424-15).

Il sied de noter que seul l'affichage sur le terrain fait courir le délai de recours contentieux.

B. Contenu de l'affichage du permis

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher 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 (C. urb. art. A 424-16).

Le panneau d'affichage doit également mentionner l'obligation faite à toute personne exerçant un recours, administratif ou contentieux, contre le permis d'aménager de notifier ce recours à l'auteur de la décision accordant le permis ainsi qu'au bénéficiaire du permis (C. urb. art. R 424-15, al. 2). A cet effet, le panneau d'affichage d'un permis d'aménager doit comprendre 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 (art. 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 (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) » (C. urb. art. A 424-17).

C. Effet de l'affichage

Le premier jour de l'affichage du permis sur le terrain, pendant une période continue de 2 mois, marque le point de départ du délai de recours contentieux à l'égard des tiers (C. urb. art. R 600-2)

En cas d'affichage incomplet, les juridictions administratives distinguent les omissions susceptibles de rendre l'affichage irrégulier et d'empêcher le délai de recours de démarrer. Ainsi l'absence de mention relative à l'obligation de notifier les recours administratifs ou contentieux exercés à l'encontre du permis n'a pas pour effet de faire obstacle au déclenchement du délai. S'agissant d'une règle de procédure qui doit être accomplie postérieurement à l'introduction du recours, elle n'est pas de nature à en empêcher l'exercice. L'omission de préciser sur l'affichage cette obligation n'a d'autres conséquences que d'écarter l'irrecevabilité du recours n'ayant pas été notifié au bénéficiaire du permis¹⁹.

SECTION 3 – CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DU PERMIS D'AMÉNAGER TACITE

Selon l'article L 424-8 du Code de l'urbanisme : « Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis ».

¹⁹ CE, avis, 19 nov. 2008, n° 317279, Sté Sahelac et a.

Il est à rappeler que si la copie de la lettre de notification de délai prévue par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme n'a pas été transmise, le permis tacite éventuel n'est pas exécutoire.

SECTION 4 – ATTESTATION DE L'EXISTENCE D'UN PERMIS TACITE ET SA PUBLICITÉ

En cas de permis tacite (ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration), l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants droit.

Ce certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué en vue de l'exercice du contrôle de légalité.

Il est à noter que le fait que l'autorité compétente refuse de délivrer une attestation de permis tacite n'est pas susceptible de rouvrir le délai de recours contentieux à l'encontre de la décision²⁰.

SECTION 4 – EXIGIBILITÉ DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES EN CAS DE PERMIS TACITE

Dans le délai de 2 mois à compter de l'intervention d'un permis tacite (ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable), l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis (ou de la décision prise sur la déclaration préalable). Les modalités d'établissement de ces participations sont identiques à celles concernant un permis d'aménager express (C. urb. art. L 424-6 et R 424-8).

SECTION 5 – RETRAIT D'UN PERMIS TACITE

²⁰ CE, 27 juill. 1990, n° 98665, Sté Les coopérateurs de Picardie.

Le permis d'aménager, tacite ou explicite peut être retiré s'il est illégal dans le délai de 3 mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire (C. urb. art. L. 424-5).

Néanmoins, la date de déclenchement de ce délai varie en fonction du caractère tacite ou explicite du permis. Pour un permis exprès, ce délai de 3 mois se déclenche à la date de la signature du permis. Un permis tacite voit son délai commencer à compter de la date d'échéance du délai implicite d'acceptation (équivalent au délai d'instruction éventuellement majoré).

Par ailleurs, l'autorité qui prend une décision de retrait doit la justifier et permettre au particulier d'exprimer son point de vue. L'obligation de motiver une décision de retrait est issue de l'article 1er de la loi du 11 juillet 1979. Le défaut de motivation de la décision de retrait constitue un vice de forme substantiel qui entraîne l'annulation par le juge. La motivation doit être écrite et exposer clairement les raisons de fait et de droit qui ont conduit à prendre la décision de retrait ainsi que le raisonnement permettant de faire le lien entre ces raisons et la décision. Les considérations de fait qui justifient la décision doivent être circonstanciées, précises et exactes.

Enfin, la décision de retrait ne peut intervenir qu'après que la personne intéressée ait été mise en situation de présenter des observations écrites. L'administration informe (courrier, mail, téléphone) la personne qu'une décision de retrait la concernant est envisagée et l'invite, dans un délai donné, à faire part de ses observations en application de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000²¹.

²¹ Rép. min. no 59747 : JOAN Q, 26 janv. 2010, p. 840.

CHAPITRE III – CONTRÔLE DE LEGALITE D'UN PERMIS TACITE D'AMENAGER

SECTION 1 – GÉNÉRALITÉS

§ 1. – Conformité de tous les actes et autorisations d'urbanisme aux normes les régissant (Circ. 28 juin 1985, Ann. I, § 2.3.1)

Tous les actes et autorisations, qu'ils soient délivrés de façon expresse ou tacite lorsque la réglementation le permet, doivent être conformes aux normes qui les régissent, sous peine d'être entachés d'illégalité et, par conséquent, susceptibles d'annulation.

Il convient de vérifier si la décision respecte les normes qui les règlementent et si l'autorité compétente n'a pas, à tort, accordé une autorisation tacite alors que cette possibilité n'était juridiquement pas offerte.

Le contrôle de légalité des autorisations tacitement accordées s'effectue sur la base de l'exemplaire du dossier de demande transmis par l'autorité compétente au préfet dans la semaine suivant le dépôt (C. urb. art. R 423-7 à R 423-9).

Le délai de 2 mois dont dispose le préfet pour exercer un déféré contre un acte ne peut courir qu'à compter de la date à laquelle l'entier dossier a été transmis²². A défaut, ce délai peut être prorogé jusqu'à transmission du dossier complet si le préfet en a besoin pour exercer pleinement son contrôle de légalité²³.

Afin d'être informé du point de départ du délai d'exercice du déféré, le bénéficiaire du permis tacite peut obtenir de l'autorité compétente un certificat indiquant la date à laquelle le dossier a été transmis en préfecture (C. urb. art. R 424-13).

§ 2. – Contrôle de la légalité externe des décisions tacites

²² CAA Marseille, ord., 22 avr. 2009, n 09MA00692, SCI Terre du Noir.

²³ CAA Marseille, ord., 13 juill. 2010, n 10MA01437.

Si le caractère implicite de la décision prive le contrôle de légalité d'une partie de son efficacité, notamment pour ce qui est du contrôle de la motivation de l'acte²⁴, la décision implicite doit cependant respecter les règles de compétence et de procédure qui s'y appliquent. Les consultations obligatoires doivent, par exemple, avoir eu lieu (Circ. 28 juin 1985, Ann. I, § 2.3.2).

§ 3. – Contrôle de la légalité interne des décisions tacites

Il s'effectue dans des conditions semblables à celui d'une décision expresse, y compris en matière de contrôle d'une adaptation mineure éventuelle (Circ. 28 juin 1985, Ann. I, § 2.3.3).

SECTION 2 – EXAMEN DE LA LÉGALITÉ À L'INITIATIVE DU PRÉFET

Le préfet peut saisir le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la transmission de l'acte litigieux ou, si l'acte n'est pas soumis à l'obligation de transmission, à compter de sa communication mais seulement si la demande de communication du préfet est intervenue dans le délai de 2 mois à compter de l'accomplissement régulier des mesures de publicité.

Le délai de recours contentieux est interrompu lorsque le préfet indique, par lettre, au maire qu'un acte est entaché d'illégalité et lui demande de le retirer car cette demande vaut recours gracieux²⁵. Le déferé du préfet est soumis à l'obligation de notification. Son recours gracieux doit être notifié au bénéficiaire faute de quoi il ne suspend pas le délai de recours contentieux.

Le texte applicable avant le 1^{er} octobre 2007 prévoyait la transmission au préfet non seulement des permis de construire mais également des « dossiers et pièces d'instruction ayant

²⁴ CE, 30 juin 1978, n° 661, Lenert : Rec. CE, p. 284.

²⁵ CE, 18 avr. 1986, n° 62470, Préfet d'Ille-et-Vilaine.

servi à leur délivrance » (C. urb. art. L 421-2-4 ancien). Le texte aujourd'hui en vigueur quant à lui mentionne uniquement la transmission du permis (C. urb. art. L 424-7). Cependant, tout porte à croire que le préfet peut demander au maire de lui communiquer les documents nécessaires pour apprécier la légalité de l'autorisation d'urbanisme²⁶.

Le déféré préfectoral peut être assorti d'une demande tendant à la suspension de l'exécution de la décision.

Il est à noter que le point de départ du délai de 2 mois est la date à laquelle l'acte a été reçu en préfecture ou dans la sous-préfecture de l'arrondissement ou, si elle est antérieure, la date à laquelle son texte intégral a été communiqué au préfet par le service extérieur qui l'a reçu. La simple transmission du permis à un service placé sous l'autorité du préfet, tel que la DDE (aujourd'hui, DDT ou DDTM), ne suffit pas à déclencher le délai²⁷.

SECTION 3 – EXAMEN DE LA LÉGALITÉ À L'INITIATIVE DES TIERS

Si le préfet n'agit pas spontanément, les tiers lésés par la décision peuvent lui demander d'agir. Formée avant l'expiration du délai de recours contentieux, cette demande proroge le délai²⁸. Si le préfet n'y donne pas suite, les intéressés bénéficient, pour saisir eux-mêmes le tribunal, d'un nouveau délai de 2 mois courant à compter de la notification d'un refus exprès du préfet ou de la naissance d'un refus implicite 2 mois après la réception de la demande en préfecture. Toutefois, pour que le délai de recours contentieux soit prorogé, la demande adressée au préfet devra avoir été notifiée à l'auteur et au bénéficiaire de l'acte litigieux²⁹.

Le refus du préfet ne peut pas faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

²⁶ En ce sens, CE, 29 nov. 2008, n° 273569, Cne de Sainte-Marieaux-Mines : BPIM, 2/09 inf. 98, rappelant les règles d'interruption du délai en mentionnant uniquement les dispositions du CGCT.

²⁷ CE, 6 juill. 2007, n° 298744, Cne de Saint-Paul-Trois-Châteaux : BPIM, 5/07 inf. 322.

²⁸ CE, 26 fév. 1992, n° 120067, Lemée et Znamiec.

²⁹ CE, 28 juill. 2000, n° 211872, Sté Lapalun : BPIM 6/00 inf. 361.

Notons que le tiers qui n'a pas agi dans les 2 mois de la réponse du préfet est forclos, alors même que le préfet a engagé une action dont il s'est ultérieurement désisté : ce désistement n'a pas pour effet de rouvrir au tiers la possibilité de saisir le tribunal³⁰.

³⁰ CE, 6 déc. 1999, n° 196403, Sté Aubettes SA.

CONCLUSION

Bien que toute conclusion soit périlleuse, et nécessairement partielle ou partiale, quelques remarques peuvent être faites au terme de tout ce qui vient de précéder.

Alors que l'on pouvait s'attendre à une généralisation des permis tacites par l'Administration, à l'instar de ce qui a été fait pour le certificat d'urbanisme, force est de constater qu'il n'en est rien. Il y a peu de permis tacitement accordé dès lors qu'il est souvent nécessaire d'émettre des prescriptions ou des recommandations ou encore de joindre un certain nombre d'avis techniques. Or, de par la nature même d'un permis tacite, il ne peut que faire abstraction desdits avis, recommandations et autres résultant de l'instruction. Son existence serait illégale et engagera la responsabilité de l'administration qui n'aura d'autre choix que le retirer.

Toutefois, il importe de préciser que le permis tacite est exécutoire à compter de la date à laquelle il est acquis. Son caractère exécutoire n'est pas conditionnée par la transmission de la décision au préfet, puisqu'il n'y en a pas, ni même de dossier. Cependant, conformément à l'article R. 424-13, le titulaire de l'autorisation tacite pourra demander à l'autorité compétente que lui soit remis un certificat, lequel devra indiquer la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités locales. Si en quelque sorte le certificat en lui-même ne fait que constater l'existence d'une autorisation, la mention de la date de transmission en préfecture revêt toute son importance, puisque c'est seulement à compter de cette date que le délai ouvert au préfet pour contrôler la légalité de la décision débutera. Ainsi, la fourniture par l'autorité compétente d'un certificat ne faisant pas mention de cette date, laissera présumer l'absence de transmission et donc l'absence de purge du déféré préfectoral.

Quid cependant du sort d'une autorisation tacite d'aménager, purgée de tout recours mais dont l'instruction est incomplète par méconnaissance ou négligence de l'autorité compétente. Si l'aménageur devrait pouvoir de lui-même ou par le biais d'un organisme indépendant procéder aux consultations manquantes dès lors qu'elles étaient facultatives,

qu'en est-il des consultations obligatoires pour lesquelles avaient été émis des avis négatifs et/ou des prescriptions ?

Les travaux de viabilisation exécutés, le bornage réalisé, la déclaration d'achèvement des travaux adressée ; l'aménageur n'a pas à attendre la fin du délai de 3 mois qu'a l'administration pour contester la conformité, pour vendre ses lots. Le constat de l'achèvement des travaux ne relevant actuellement que de la responsabilité du lotisseur, l'administration n'ayant plus l'obligation de procéder à un récolement ; comment régulariser les ventes et assurer à l'acquéreur, à son prêteur toute quiétude quant à la réalisation de ses propres travaux de construction ? Même si l'effet du permis d'aménager est de stabiliser les droits à construire pendant cinq ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, cette règle ne s'applique pas en cas d'annulation contentieuse du document d'urbanisme.

TABLE DES MATIÈRES

PRINCIPALES ABRÉVIATIONS	1
SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	4
PARTIE I – PRESENTATION ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER	7
CHAPITRE I – ETABLISSEMENT DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER	8
<i>SECTION 1 – PERSONNES AYANT QUALITÉ POUR PRÉSENTER UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER</i>	9
§ 1. – Propriétaire	9
A. Propriétaire apparent	9
B. Futur propriétaire	10
C. Copropriété	10
D. AFUL	11
E. SCI	11
§ 2. – Mandataire	11
§ 3. – Titulaires de droits réels	11
§ 4. – Expropriant	11
§ 5. – Mineur	12
§ 6. – Majeur protégé	12
<i>SECTION 2 – DOSSIER DE DEMANDE D'UN PERMIS D'AMÉNAGER</i>	12
§ 1. – Notice et plan du projet d'aménagement	13
A. Notice du projet d'aménagement	13
B. Plan du projet d'aménagement	13
§ 2. – Autres pièces	13
§ 3. – Autorité compétente pour délivrer un permis d'aménager	14
<i>SECTION 3 – DEMANDE PORTANT À LA FOIS SUR UN AMÉNAGEMENT ET SUR UNE DÉMOLITION OU UNE CONSTRUCTION</i>	14
§ 1. – Démolition	14
§ 2. – Construction	14

<i>SECTION 4 – DEMANDE CONCERNANT UN LOTISSEMENT, UN CAMPING OU UN PRL</i>	15
<i>SECTION 5 – DÉPÔT ET ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER</i>	15
§ 1. – Dépôt de la demande de permis d'aménager	15
A. Lieu de dépôt de la demande	15
B. Modalités de dépôt de la demande de permis d'aménager	15
C. Nombre d'exemplaires du dossier de demande de permis d'aménager	16
D. Exemplaires supplémentaires de certaines pièces du dossier	16
§ 2. – Formalités d'enregistrement	16
A. Enregistrement de la demande de permis d'aménager	16
B. Récépissé attestant du dépôt de la demande	17
C. Mentions obligatoires du récépissé (C. urb. art. R 423-4 et R 423-5)	17
<i>SECTION 6 – AFFICHAGE ET TRANSMISSION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER</i>	17
§ 1. – Affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis d'aménager	17
§ 2. – Transmission du dossier	17
<i>SECTION 7 – NOTIFICATIONS ADRESSÉES AU DEMANDEUR DANS LE MOIS DU DÉPÔT DE LA DEMANDE</i>	18
§ 1. – Généralités	18
§ 2. – Demande de complément de dossier	18
§ 3. – Information afférente au délai d'instruction	18
CHAPITRE II – DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER	19
<i>SECTION 1 – SERVICE INSTRUCTEUR</i>	20
<i>SECTION 2 – INTERVENTION DU MAIRE QUAND LA DÉCISION EST PRISE AU NOM DE L'ÉTAT</i>	20
<i>SECTION 3 – ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	21
<i>SECTION 4 – CONSULTATIONS</i>	21
<i>SECTION 5 – AVIS ET ACCORDS TACITES</i>	22
<i>SECTION 6 – AVIS DE L'ABF</i>	22
§ 1. – Avis de l'AFB dans le champ de visibilité des monuments historiques et dans les secteurs sauvegardés	22
§ 2. – Avis de l'AFB dans les ZPPAUP et les AMVAP	23

PARTIE II –	LE PERMIS D'AMENAGER TACITEMENT ACCORDE SUITE A L'EXPIRATION DU DELAI	
	D'INSTRUCTION	24
CHAPITRE I –	DELA I D'INSTRUCTION	25
	<i>SECTION 1 – POINT DE DÉPART DU DÉLAI</i>	26
	<i>SECTION 2 – DÉLAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN (C. urb. R 423-23)</i>	26
	<i>SECTION 3 – MODIFICATION DU DÉLAI DE DROIT COMMUN</i>	26
	§ 1. – Délais particuliers	26
	§ 2. – Majoration du délai de droit commun	27
	<i>SECTION 4 – PROLONGATION EXCEPTIONNELLE DU DÉLAI NOTIFIÉ</i>	28
CHAPITRE II –	PERMIS TACITE	30
	<i>SECTION 1 – AUTOMATICITÉ DU PERMIS TACITE A L'EXPIRATION DU DÉLAI D'INSTRUCTION</i>	31
	§ 1. – Principe	31
	§ 2. – Exceptions	31
	A. Cas dans lesquels un permis tacite ne peut pas naître	31
	B. Cas d'une décision soumise à l'accord de l'AFB	32
	<i>SECTION 2 – FORMALITÉS ACCOMPAGNANT LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS TACITE</i>	32
	§ 1. – Notification et transmission du permis tacite (C. urb. art. R 424-10 à R 424-14)	32
	A. Notification du permis	32
	B. Transmission au préfet au titre du contrôle de légalité	33
	§ 2. – Affichage du permis d'aménager tacite	33
	A. Affichage du permis en terrain et en mairie	33
	B. Contenu de l'affichage du permis	33
	C. Effet de l'affichage	34
	<i>SECTION 3 – CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DU PERMIS D'AMÉNAGER TACITE</i>	35
	<i>SECTION 4 – ATTESTATION DE L'EXISTENCE D'UN PERMIS TACITE ET SA PUBLICITÉ</i>	35
	<i>SECTION 4 – EXIGIBILITÉ DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES EN CAS DE PERMIS TACITE</i>	35
	<i>SECTION 5 – RETRAIT D'UN PERMIS TACITE</i>	35
CHAPITRE III –	CONTRÔLE DE LEGALITE D'UN PERMIS TACITE D'AMENAGER	37

<i>SECTION 1 – GÉNÉRALITÉS</i>	38
§ 1. – Conformité de tous les actes et autorisations d'urbanisme aux normes les régissant (Circ. 28 juin 1985, Ann. I, § 2.3.1)	38
§ 2. – Contrôle de la légalité externe des décisions tacites	38
§ 3. – Contrôle de la légalité interne des décisions tacites	38
<i>SECTION 2 – EXAMEN DE LA LÉgalITÉ À L'INITIATIVE DU PRÉFET</i>	39
<i>SECTION 3 – EXAMEN DE LA LÉgalITÉ À L'INITIATIVE DES TIERS</i>	39
CONCLUSION	41
TABLE DES MATIÈRES	42
BIBLIOGRAPHIE	45

BIBLIOGRAPHIE

--oo0oo--

OUVRAGES. –

P. Gérard, *Pratique du droit de l'urbanisme ; urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel*, 2007, Eyrolles ;

R. Noguellou, H. P.-M J. Auby, *Le droit de l'urbanisme et de la construction*, 9^e éd., 2012, Montchrestien ;

F. Priet, H. Jacquot, *Droit de l'urbanisme*, 6^e éd., 2008, Dalloz ;

I. Savarit-Bourgeois, *L'essentiel du droit de l'urbanisme 2012-2013*, 9^e éd., 2012, Gualino ;

P. Soler-couteux, *Les autorisations d'urbanisme*, 2008, Le Moniteur ;

P. Soler-couteux, D. Gillig, J.-P. Strebler, *Le permis d'aménager*, 2011, Le Moniteur.

ARTICLES. –

Ph. Boulisset et N. Béal, *Délais d'instruction et décisions tacites : Études foncières* juill.-août 2007, p. 26

S. Pérignon, *Le permis d'aménager*, AJDA, 2007, p.244

B. Phémolant, *La réforme des autorisations d'urbanisme*, AJDA 2007, p.230

F. Roujou de Boubé, *Retrait de permis tacite et défaut de permis de construire : Revue de droit immobilier*, 2007, p. 521

TEXTES JURIDIQUES. –

Code général des collectivités territoriales (version consolidée au 3 décembre 2012) ;

Code du patrimoine (version consolidée au 11 novembre 2012) ;

Code de l'urbanisme (version en vigueur au 11 novembre 2012) ;

Loi 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs ;

Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.