

Département Ville Urbanisme et Habitat
NF/JM – 07.09.242

FORMALITES A ACCOMPLIR PAR LES COMMUNES EN QUALITE DE GUICHET UNIQUE DURANT LE PREMIER MOIS A COMPTER DE LA RECEPTION D'UN DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

La réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme a maintenu le rôle de guichet unique de la commune dans laquelle les travaux sont réalisés. Elle est donc l'interlocuteur privilégié du pétitionnaire.

Compte-tenu du principe promu par l'ordonnance de 2005 de stricte garantie des délais d'instruction vis à vis des pétitionnaires, les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme confèrent aux communes un rôle primordial dans la gestion du premier mois de traitement du dossier de demande à compter de la réception du dossier en mairie.

Le tableau ci-joint synthétise les premiers réflexes que la commune –en qualité de guichet unique (et non de service instructeur !) – doit adopter **dans ce premier mois**.

Il importe de mettre l'accent sur les actes à accomplir **immédiatement**, et au plus tard dans la première semaine à compter de la réception du dossier pour :

- Enregistrer la demande et délivrer un récépissé au pétitionnaire ;
- Adresser immédiatement et au plus tard à la fin de la première semaine le dossier aux différents services destinataires (service instructeur quand la décision est prise au nom de l'Etat, préfet quand la décision est prise au nom de la commune, et selon la situation : l'ABF, le Directeur de l'établissement public d'un parc national... Voir tableau 2^{ème} colonne : « Transmission du dossier à d'autres autorités »).

Il s'agit de permettre au service instructeur, et le cas échéant à l'ABF, etc..., de vérifier si une demande de pièces complémentaires ou une majoration du délai d'instruction doit être notifiée au pétitionnaire dans le délai d'un mois à compter de la réception de son dossier en mairie.

Attention ! **Lorsqu'aucune demande de pièces complémentaires n'est effectuée dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande en mairie, le délai d'instruction a commencé à courir au jour du dépôt du dossier. Ce qui implique, dans le cas des déclarations préalables notamment, qu'en l'absence de décision expresse avant la fin du premier mois, le pétitionnaire pourra se prévaloir d'une décision de non-opposition à déclaration préalable tacite.**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a rétabli la possibilité de retirer une décision de non-opposition à une déclaration préalable dès lors qu'elle est illégale dans un délai de 3 mois.

Nota Bene :

Des **formulaires-types de récépissés** sont disponibles en suivant ce lien :
http://www2.equipement.gouv.fr/formulaires/fic_pdf/13409PCpartie1.pdf

I- TABLEAU DES OPERATIONS A EFFECTUER DANS LE PREMIER MOIS A COMPTER DE LA RECEPTION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE
--

IL CONVIENT DE RESPECTER LES QUATRE ETAPES SUIVANTES DANS LE DELAI D'UNE SEMAINE, DE QUINZE JOURS ET D'UN MOIS. LES FORMALITES DIFFERENT TOUTEFOIS SELON LES 3 CATEGORIES DE COMMUNES SUIVANTES :

1) COMMUNES DANS LESQUELLES LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE SONT DELIVREES AU NOM DE L'ETAT (VOIR ARTICLE R 423-16 DU CODE DE L'URBANISME) :

L'autorisation de construire est délivrée au nom de l'Etat lorsque la commune n'est pas dotée d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou lorsque la commune est dotée d'une carte communale mais n'a pas expressément décidé de délivrer les autorisations de construire au nom de la commune (voir article L 422-1 du CU).

Dans ce cas, ces communes ne sont pas concernées par la 4^{ème} étape (voit tableau ci-joint 4^{ème} colonne).

La commune n'aura, en définitive, qu'à :

- Enregistrer le dossier, délivrer un récépissé, envoyer les exemplaires du dossier au service instructeur.
- Envoyer un autre exemplaire, le cas échéant, si le projet requiert leur avis, à l'ABF, au service départemental de l'architecture et du patrimoine, au Directeur de l'établissement public du parc national, au préfet, ou au Président de l'EPCI (voir 2^{ème} colonne).
- Garder un exemplaire du dossier en mairie afin que le maire soit en mesure de donner son avis sur le projet de décision que prendra le service instructeur. Dans ce cas, le maire ne doit pas attendre d'avoir un avis sur la demande avant d'envoyer le dossier au service instructeur sans quoi le délai d'une semaine ne pourra pas être respecté.
- Procéder à l'affichage de l'avis de dépôt en mairie dans un délai de quinze jours (voir 3^{ème} colonne).

2) COMMUNES DANS LESQUELLES LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE SONT DELIVREES AU NOM DE LA COMMUNE ET OU L'INSTRUCTION RELEVE DES SERVICES DE LA COMMUNE (VOIR ARTICLE R 423-15 DU CU) :

L'autorisation de construire est délivrée au nom de la commune lorsque la commune est dotée d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou lorsque la commune est dotée d'une carte communale et a expressément décidé de délivrer les autorisations de construire au nom de la commune (voir article L 422-1 du CU).

Dans ce cas, la commune doit accomplir toutes les formalités décrites dans le tableau.

3) COMMUNES DANS LESQUELLES LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE SONT DELIVREES AU NOM DE LA COMMUNE ET OU L'INSTRUCTION RELEVE D'AUTRES SERVICES INSTRUCTEURS (SERVICES D'UNE AUTRE COMMUNE, D'UN GROUPEMENT DE COMMUNES, AGENCE DEPARTEMENTALE, SYNDICAT MIXTE OUVERT OU DDT ; VOIR ARTICLE R 423-15 DU CU) :

L'autorisation de construire est délivrée au nom de la commune lorsque la commune est dotée d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou lorsque la commune est dotée d'une carte communale et a expressément décidé de délivrer les autorisations de construire au nom de la commune (voir article L 422-1 du CU). En revanche, l'instruction a été confiée à d'autres services instructeurs (DDT, services d'une autre commune, ou d'un groupement de communes, agence départementale, syndicat mixte ouvert).

La commune doit se conformer aux différentes étapes décrites dans le tableau.

Toutefois, **s'agissant de l'étape n°4** de notification des demandes de pièces complémentaires et de majoration du délai d'instruction, **le service instructeur sera chargé d'élaborer les projets de courriers à destination du pétitionnaire.**

Il devra ensuite :

-soit **rapidement transmettre** les projets à la commune afin que le **maire** (ou les personnes qui disposent d'une délégation de signature du maire en vertu de l'article L 2122-18 du CGCT) les signe et les transmette au pétitionnaire dans le délai d'un mois.

-soit s'en charger s'il bénéficie d'une **délégation de signature pour les actes d'instruction** en vertu de l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

Sont transmises **par lettre recommandée** avec accusé de réception, ou **par courrier électronique**, ou selon le Ministère, par **remise contre décharge**, les demandes de pièces manquantes et les modifications du délai d'instruction de base **uniquement**.

En tout état de cause, le **Ministère encourage**, dans la mesure du possible, les échanges par courriers électroniques nettement plus rapides que les courriers transmis par voie postale.

1 ^{ère} ETAPE)	2 ^{ème} ETAPE)	3 ^{ème} ETAPE)	4 ^{ème} ETAPE)
<p>- RECEPTION DE LA DEMANDE (Déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) EN MAIRIE (commune dans laquelle les travaux sont envisagés)</p> <p><i>C'est le maintien du système du guichet unique</i></p> <p>- ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE</p> <p>- DELIVRANCE DU RECEPISSE</p>	<p>DE LA RECEPTION JUSQU'A LA FIN DE LA PREMIERE SEMAINE :</p> <p>TRANSMISSION DU DOSSIER DE DEMANDE A D'AUTRES AUTORITES</p>	<p>AFFICHAGE DE L'AVIS DE DEPOT DE LA DEMANDE EN MAIRIE</p>	<p>NOTIFICATION :</p> <p>- DE LA DEMANDE DE PIECES MANQUANTES (articles R 423-38 et suivants du CU),</p> <p>- DE LA MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION DE BASE,</p> <p>- DE LA POSSIBILITE D'UNE PROLONGATION EXCEPTIONNELLE DU DELAI D'INSTRUCTION (articles R 423-42 et suivants du CU),</p> <p>-DE L'INDICATION QUE LA DEMANDE ENTRE DANS L'UNE DES SITUATIONS OU UN PERMIS TACITE NE PEUT</p>

			ETRE ACQUIS (articles R 424-2 et R 424-3 du CU)
(J)	(maximum J+7)	(maximum J+15)	(maximum J+1 mois)
<p>1.1) Nombre d'exemplaires que doit fournir le pétitionnaire lors de l'envoi ou du dépôt de son dossier de demande en mairie (article R 423-2 du CU)</p> <p>- 2 exemplaires pour les déclarations préalables ;</p> <p>- 4 exemplaires pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir ;</p> <p>+ 1 exemplaire si la décision est soumise à un avis ou un accord de l'ABF ou de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine,</p> <p>+ 1 exemplaire si les travaux sont soumis à une autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites,</p> <p>+ 2 exemplaires si le projet est situé dans le cœur d'un parc national,</p> <p>+ autres hypothèses prévues par l'arrêté d'application des articles R 434-1, R 444-1 et R 453-1 (arrêté du 6 juin 2007, JO 21 juin 2007) en vertu duquel <u>certaines pièces</u> (plan de situation...) sont fournies en nombre plus important d'exemplaires.</p> <p>Lorsque le pétitionnaire n'a pas fourni un nombre d'exemplaires suffisant, la demande est considérée comme incomplète (voir jurisprudence constante antérieure CE, 26 octobre 1994, M Oberti). La demande de pièces ou d'exemplaires manquants devra donc être effectuée dans le <u>délai d'un mois à compter du dépôt du dossier (voir tableau 4^{ème} colonne).</u></p> <p>1.2) Enregistrement de la demande (articles R 423-3 et suivants du CU ; articles A 423-1 à A 423-4 du CU)</p> <p>Le maire affecte aux demandes de permis et aux déclarations préalables un <u>numéro d'enregistrement</u> de treize chiffres, précédé de deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande selon les modalités définies par les articles A 423-2 à A 423-4.</p>	<p>Transmission du dossier de demande :</p> <p>DANS TOUS LES CAS AU PREFET :</p> <p>- 1 exemplaire, lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis est le maire au nom de la commune ;</p> <p>- tous les exemplaires, lorsque la décision est prise au nom de l'Etat, sauf un que conserve le Maire et, le cas échéant, un autre qu'il transmet au Président de l'EPCI en cas de délégation de la compétence de la commune à cet EPCI.</p> <p>+ LE CAS ECHEANT, SI C'EST NECESSAIRE,</p> <p>- à l'Architecte des Bâtiments de France (cas où la décision est subordonnée à</p>	<p>Le maire procède à l'affichage en mairie de l'avis de dépôt d'une demande de permis ou de déclaration <u>dans les quinze jours qui suivent le dépôt du dossier et pendant toute la durée de l'instruction.</u></p> <p>Cet avis de dépôt précise les caractéristiques essentielles du projet.</p>	<p>Selon le code, sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique lorsque le pétitionnaire l'a mentionné sur le formulaire de demande (voir articles R 423-46 et suivants du CU) uniquement les notifications suivantes :</p> <p>- la liste des pièces manquantes en cas de dossier incomplet ;</p> <p>- les majorations du délai d'instruction.</p> <p><u>Selon le Ministère compétent, la remise contre décharge en mairie serait également acceptée</u> comme mode de notification de la liste des pièces manquantes ou de la modification du délai d'instruction (voir compte-rendu AMF du groupe de travail urbanisme en</p>

<p>1.3) Délivrance du récépissé qui précise, à l'attention du pétitionnaire, le numéro d'enregistrement / le délai d'instruction de droit commun/ la date à laquelle un permis tacite doit intervenir (art. L424-2 al.1)/ la date à laquelle les travaux peuvent être entrepris pour une déclaration préalable/ qu'il pourra être demandé des pièces complémentaires dans le délai d' 1 mois./ qu'il pourra lui être notifié un délai d'instruction particulier dans le délai d'1 mois différent du délai de droit commun (art. R 423-24 à R 423.33)/ si le demandeur se trouve dans l'une des situations où un permis de construire tacite ne peut être acquis (art. R 424-2 et R 424-3) ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'ABF.</p> <p>Attention : le récépissé n'est qu'un document d'information délivré dès réception du dossier. Il ne nécessite aucune pré-instruction du dossier et ne doit notamment pas mentionner d'ores et déjà les pièces manquantes ou la modification du délai d'instruction.</p> <p>Il permet seulement d'avertir le pétitionnaire que de telles demandes pourront lui être adressées dans le premier mois. Des formulaires types de récépissé sont disponibles en cliquant sur le lien suivant :</p> <p>http://www2.equipement.gouv.fr/formulaires/fic_pdf/13409PCpartie1.pdf</p> <p>Il existe autant de formulaires de récépissé que de délais d'instructions distincts, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 pour les déclarations préalables : délai d'instruction de 1 mois, - 1 pour les permis de construire une maison individuelle et les permis de démolir : délai d'instruction de 2 mois, - et 1 pour les permis d'aménager et les permis de construire d'autres constructions : délai d'instruction de 3 mois. 	<p>l'avis de l'ABF), 1 exemplaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - au Président de l'EPCI (cas où l'autorité compétente pour délivrer une autorisation de construire est le Président de l'EPCI). Le Maire conserve un exemplaire, et transmet tous les exemplaires restants au Président de l'EPCI (moins celui déjà adressé au préfet). - au service départemental de l'architecture et du patrimoine (cas où la demande ou la déclaration porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé), 1 exemplaire. - au préfet (cas où le projet est situé dans un site classé ou une réserve naturelle), 1 autre exemplaire. <p>+ 2 exemplaires supplémentaires, lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national, au directeur de l'établissement public de ce parc.</p>		<p>date du 9 juillet 2007 disponible sur le site internet de l'AMF).</p>
---	---	--	--

II- REMARQUES

1- IL NE FAUT PAS CONFONDRE CE DELAI D' 1 MOIS AVEC LE DELAI D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE ! (SAUF UNE EXCEPTION - Voir commentaire ci-après)

Il convient de **distinguer** le **délai d' 1 mois**, dans le cadre duquel le pétitionnaire doit se voir notifier une majoration du délai d'instruction de base ou une demande de pièces complémentaires à compter du dépôt de son dossier en mairie, du **délai d'instruction** des autorisations de construire proprement dit (1 mois pour les déclarations préalables, 2 mois pour les permis de construire les maisons individuelles et les permis de démolir, et 3 mois pour les permis de construire d'autres constructions et les permis d'aménager).

En effet, **lorsqu'une demande de pièces complémentaires a été adressée au pétitionnaire dans le délai d'1 mois** à compter de la réception de sa demande, le délai d'instruction court à **compter de la réception de toutes les pièces manquantes**, étant entendu que le pétitionnaire dispose d'un délai de trois mois pour les adresser ensuite à la commune (article R 423-39 du code de l'urbanisme).

Attention toutefois, pour les déclarations préalables (délai d'instruction d'1 mois), ces deux délais se confondent lorsqu'aucune demande de pièce complémentaire n'aura été effectuée dans le délai d'1 mois.

Pour les autres demandes (permis de construire une maison individuelle, permis de démolir, permis de construire d'autres constructions, permis d'aménager), ce délai d'1 mois est inclus dans le délai d'instruction lorsqu' aucune demande de pièce complémentaire n'aura été effectuée dans le mois à compter du dépôt de la demande (sauf les cas particuliers où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique visés par les articles R 423-20 et R 423-21 du code de l'urbanisme. Dans ce cas le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête).

2- LE RESPECT DU DELAI D'1 MOIS CONDITIONNERA DONC EN GRANDE PARTIE LA REGULARITE DE LA PROCEDURE D'INSTRUCTION

- Pourquoi un tel délai a-t-il été fixé ?

Avant la réforme, l'absence de respect du délai de quinze jours par l'administration dans lequel elle devait adresser un courrier au pétitionnaire lui indiquant le caractère complet ou non de son dossier ne faisait pas courir le délai d'instruction au terme duquel le pétitionnaire pouvait se prévaloir d'un permis tacite, et n'empêchait pas l'administration d'adresser à tout moment une demande de pièces complémentaires (CE, 12 juin 1981, SCI Les Collines d'Herbeville).

Les délais d'instruction des demandes n'étaient donc pas garantis aux pétitionnaires.

Ce à quoi visent à répondre les nouveaux textes, en sanctionnant le défaut d'accomplissement de certaines formalités (notification des demandes de pièces complémentaires et de modification du délai d'instruction) dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette demande d'autorisation.

C'est pourquoi les notifications des demandes de pièces complémentaires et de modification du délai d'instruction de base doivent aujourd'hui être effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par courrier électronique ou, selon la doctrine du Ministère, par remise contre décharge en mairie, de manière à prouver, le cas échéant devant un juge administratif, le respect par la commune de ce délai d'un mois (voir tableau 4^{ème} colonne).

- Quelles sont les conséquences du dépassement du délai d'un mois?

- Avec la réforme, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas notifié au pétitionnaire la liste des pièces manquantes au dossier dans ce délai d'un mois (article R 423-22 du code de l'urbanisme).

- Ce caractère réputé complet du dossier fait donc courir le délai d'instruction de la demande à compter du jour où le pétitionnaire a déposé son dossier de demande en mairie (et non par à compter du jour où le récépissé a été délivré), sauf cas très particuliers où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique pour lesquels le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête (voir articles R 423-20 et R 423-21 du code de l'urbanisme).

- L'autorité compétente pourra toujours demander des pièces complémentaires **après ce délai d'un mois**, toutefois cette demande n'aura **pas pour effet de prolonger le délai d'instruction** (article R 423-41 du code de l'urbanisme).

- Les modifications du délai d'instruction de base ne seront pas applicables si elles n'ont pas été par ailleurs notifiées au pétitionnaire dans le délai d'un mois.

- **Quelles sont les conséquences du respect du délai d'un mois ?**

- Dans l'hypothèse où la notification de la demande de pièces complémentaires est réalisée dans le délai d'un mois, le code de l'urbanisme (article R 423-38) prévoit que le pétitionnaire doit fournir toutes ces pièces dans le délai de trois mois, faute de quoi sa demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

Si le pétitionnaire respecte ce délai trois mois, **le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception de toutes les pièces en mairie.**

- Les modifications du délai d'instruction notifiées au pétitionnaire dans le délai d'un mois lui seront opposables (article R 423-42).