



ACTUALITE DU DROIT DE L'URBANISME & DELAIS D'INSTRUCTION

MARS 2024

EVOLUTION DES FORMULAIRES CERFA

Plusieurs mises à jour des formulaires Cerfa sont à prendre en compte, parmi lesquelles :

- **La modification du numéro du Cerfa du Permis d'Aménager (PA)** qui, afin de se distinguer du Cerfa du Permis de Construire (PC ; Cerfa N°13409), est remplacé par le **Cerfa N°16297** (arrêté du 22 septembre 2023) ;
- **L'ajout de champs et de précisions supplémentaires**, et notamment :
 - Deux destinations dans le tableau des surfaces pour **Lieux de culte** et **Cuisine dédiée à la vente en ligne** dans les formulaires de Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC et PCMI), Permis d'Aménager (décret n°2023-195 du 22 mars 2023) ;
 - « Nature du projet envisagé » rubrique 5.2 (Cerfa N°13409) : en cas de projet comprenant du photovoltaïque, le pétitionnaire doit indiquer **la puissance crête produite en kW** (induit par le décret du 26 décembre 2022 n°2022-1688 simplifiant les procédures d'urbanisme pour les ouvrages photovoltaïque) ;
 - « Engagements du (ou des) demandeur(s) » rubrique 9 (Cerfa N°13409) ou rubrique 8 (Cerfa N°13406) : précise **qu'une déclaration doit être effectuée aux services fiscaux par les demandeurs dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux** (modification induite par le transfert de gestion à la DGFIP de la taxe d'aménagement).
- **L'ajout de nouvelles pièces jointes**, parmi lesquelles :
 - **PCMI 23-4**, relative aux demandes de dérogation aux règles de hauteur du Plan Local d'Urbanisme prévues à l'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un PC (Décret n°2023-173 du 8 mars 2023) ;
 - **PC 40-4**, à fournir en cas de demande de dérogation aux règles de hauteur, pour laquelle le demandeur doit produire une attestation d'exemplarité environnementale telle que prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - **PC 46**, lorsque le projet est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaud et de froid et qu'une décision de dérogation a été accordée ;
 - **PA 37-1**, se référant au récépissé de la demande d'enregistrement lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement (dans le cadre d'un PA).



Bon à savoir :

Les formulaires Cerfa sont en principe mis à jour en janvier et en juillet de chaque année.

LETTRE DU 1^{ER} MOIS ET DECISION TACITE

Une demande de pièces complémentaires notifiée au demandeur après l'expiration du délai d'un mois¹ à compter de la date de dépôt du dossier, ou qui, bien que notifiée dans le délai, se révèle infondée², **n'a pas pour effet de proroger le délai d'instruction de droit commun et fait donc naître une autorisation tacite au terme de celui-ci.**

De même, une lettre notifiant une modification du délai d'instruction sans raison valable ou hors délai :

- n'est pas contestable devant le juge administratif, car le Conseil d'Etat³ considère que ce n'est qu'un acte préparatoire qui ne fait pas grief ;
- ne prolonge pas le délai d'instruction ;

Et globalement, en cas de contestation d'une décision refusant de reconnaître l'intervention d'un permis tacite, la charge de la preuve du bienfondé du report du délai d'instruction repose sur l'Administration.

¹ Article R 423-38 du code de l'urbanisme

² CE, 24 octobre 2023, n°462511

³ CE, 31 mai 2014, n° 361332

Il est à noter **qu'une lettre de majoration du délai d'instruction, même juridiquement fondée est insusceptible de recours en excès de pouvoir**. Par conséquent, sa régularité ne peut être contestée que lors d'un recours contre le refus d'accorder l'autorisation d'urbanisme.

MODIFICATION DU PROJET EN COURS D'INSTRUCTION

Pour rappel, le délai d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme court à **compter de la date de réception en mairie (ou sur le guichet dématérialisé) d'un dossier complet** (art. R. 423-19 du CU). Le Code de l'Urbanisme fixe un délai de droit commun pour chaque type de demande :

- 1 mois pour les demandes de déclaration préalable ;
- 2 mois pour les demandes de permis de démolir et les permis de construire portant sur une maison individuelle ;
- 3 mois pour les autres demandes de permis de construire et les permis d'aménager (art. R. 423-23 du CU).

Il existe deux cas dans lesquels ce délai est susceptible d'être modifié :

- **Une suspension du délai d'instruction** lorsque le dossier initial est incomplet (art.R. 423-39 du CU) ;
- **Une prolongation du délai d'instruction**⁴ en fonction des caractéristiques du projet ou de la localisation du terrain (art. R. 423-24 du CU et s.) qui nécessitent des consultations supplémentaires particulières :



Remarque : Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit un **délai d'instruction de quatre mois** à compter du dépôt d'une demande d'autorisation de travaux.

A l'instar des demandes d'autorisation d'urbanisme, le dossier peut faire l'objet d'une **suspension du délai d'instruction** s'il est incomplet (art. R.122-16 du CCH).

○ Par exemple, **au titre de l'archéologie préventive**, ou lorsque le projet est situé en périmètre Architecte des Bâtiments de France (dans un rayon de 500m autour d'un monument historique ou d'un site classé) : le délai d'instruction **peut alors être prolongé d'un mois** ;

○ Lorsque le projet porte sur la **construction ou la modification d'un Etablissement Recevant du Public**, le délai d'instruction **peut être prolongé de deux mois**, afin notamment de réaliser les consultations nécessaires à l'instruction du dossier (par exemple, la consultation des commissions d'accessibilité et de sécurité, lesquelles ont deux mois pour se prononcer).

Dans tous les cas, la modification du délai d'instruction doit être notifiée au pétitionnaire dans le premier mois à compter de la date de dépôt de la demande d'autorisation en mairie ou sur le guichet dématérialisé.

Il arrive parfois que le pétitionnaire, ayant déposé une demande d'autorisation d'urbanisme en mairie ou sur le guichet dématérialisé, souhaite modifier un point précis de son projet (par exemple, la modification d'une surface de plancher créée, d'une menuiserie, ...).

En décembre 2023, le Conseil d'Etat⁵ a consacré le principe selon lequel un pétitionnaire peut spontanément apporter des modifications à son projet **pendant la phase d'instruction et avant l'intervention d'une décision expresse ou tacite**, et ce sous certaines conditions :

- A l'instar des modifications apportées dans le cadre d'un permis de construire modificatif, **seules sont acceptées les modifications qui « n'en changent pas la nature »** (par exemple, un projet initial portant sur une extension d'habitation ne peut comporter une construction à usage de commerce après modification) ;
- Les modifications apportées n'ont en principe pas d'incidence sur le délai d'instruction, c'est-à-dire que **le délai court toujours à compter de la date initiale de dépôt du dossier en mairie** ;
- Néanmoins, si l'administration estime que le dépôt des nouvelles pièces ne permet pas d'instruire le dossier dans le délai initial compte-tenu de leur objet, de leur importance, et même de la date à laquelle l'évolution du projet a été transmise, elle doit en informer le pétitionnaire par tout moyen avant la date à laquelle serait normalement intervenue une autorisation tacite. Dans ce cas, **les pièces fournies seront regardées comme une nouvelle demande, se substituant à la demande initiale et le délai d'instruction sera modifié**. De même, l'administration disposera à nouveau d'un mois pour solliciter des pièces complémentaires.

⁴ De l'article R 423-24 à R 423-25-1 du code de l'urbanisme

⁵ CE, 1^{er} décembre 2023, n°448905