

# VADE-MECUM

## Instruction des autorisations d'urbanisme pendant l'état d'urgence sanitaire



**PETIT GUIDE  
DE SURVIE ADMINISTRATIVE  
À L'USAGE DES SERVICES  
INSTRUCTEURS**

**Mise à jour  
au 12 mai 2020**

**Jean-Philippe STREBLER**

directeur du PETR SÉLESTAT - ALSACE CENTRALE  
maître de conférences associé à l'université de STRASBOURG



*Merci!* 

Avec l'aimable concours de Vincent LE GRAND,  
pour une relecture scrupuleuse de l'ensemble du document.  
Qu'il en soit sincèrement remercié !  
Et vive le travail d'équipe !

# Sommaire

---

<b>I.</b>	<b>Le dépôt des demandes d'autorisation</b> .....	5
<b>A.</b>	<b>Le dépôt des demandes d'autorisation</b> .....	5
<b>B.</b>	<b>L'enregistrement des demandes d'autorisation et la délivrance du récépissé de dépôt</b> .....	5
<b>C.</b>	<b>L'affichage des demandes d'autorisation</b> .....	6
<b>D.</b>	<b>La transmission des demandes d'autorisation</b> .....	6
<b>II.</b>	<b>L'instruction des demandes d'autorisation</b> .....	9
<b>A.</b>	<b>Le point de départ du délai d'instruction</b> .....	9
<b>B.</b>	<b>Le délai d'instruction</b> .....	10
<b>C.</b>	<b>La notification de pièces manquantes</b> .....	13
<b>D.</b>	<b>La production des pièces manquantes par le pétitionnaire</b> .....	14
<b>E.</b>	<b>La notification du délai (majoré) d'instruction</b> .....	15
<b>F.</b>	<b>Les consultations des personnes publiques, services ou commissions intéressés</b> .....	17
	<b>Les avis et observations concernant les certificats d'urbanisme</b> .....	21

<b>III.</b>	<b>Les décisions</b> .....	23
<b>A.</b>	<b>La notification au pétitionnaire</b> .....	23
<b>B.</b>	<b>La transmission au préfet</b> .....	23
<b>C.</b>	<b>L’affichage en mairie</b> .....	24
<b>D.</b>	<b>L’affichage sur le terrain d’assiette</b> .....	24
<b>E.</b>	<b>Les délais de recours</b> .....	25
	1. Les recours contre les autorisations accordées .....	25
	2. Le recours contre les autres décisions : demandes de pièces, notification de délais majorés, sursis à statuer, refus d’autorisation ou opposition aux travaux déclarés.....	26
	3. Le recours gracieux contre le refus d’accord de l’architecte des bâtiments de France .....	26
<b>F.</b>	<b>Les délais de retrait</b> .....	31
	1. Le retrait des autorisations accordées .....	31
	2. Le délai de retrait des autres décisions .....	32
<b>G.</b>	<b>Le délai de validité des autorisations d’urbanisme</b> .....	33
	1. La validité d’une autorisation d’urbanisme .....	33
	2. La demande de prorogation d’une autorisation d’urbanisme .....	34
<b>H.</b>	<b>Le délai de validité des certificats d’urbanisme</b> .....	34
	1. La validité d’un certificat d’urbanisme.....	34
	2. La demande de prorogation d’un certificat d’urbanisme .....	35
<b>I.</b>	<b>Les procédures de récolement des constructions</b> .....	36

# I. Le dépôt des demandes d'autorisation



## A. Le dépôt des demandes d'autorisation

**Référence :** art. R. 423-1 c.urb. : *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés (...)*

**L'état d'urgence sanitaire n'a aucune incidence sur les possibilités, pour les administrés, de déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme, des demandes de certificat d'urbanisme ou des déclarations préalables.**

## B. L'enregistrement des demandes d'autorisation et la délivrance du récépissé de dépôt



**Références :** art. R. 423-3 c.urb. : *Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande ou à la déclaration et en délivre récépissé (...)*

art. R. 423-4 c.urb. : *Le récépissé précise le numéro d'enregistrement et la date à laquelle un permis tacite doit intervenir (...) ou, dans le cas d'une déclaration préalable, la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris.*

art. R. 423-5 c.urb. : *Le récépissé précise également que l'autorité compétente peut, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier :*  
a) *notifier au demandeur que le dossier est incomplet ;*  
b) *notifier au demandeur un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué (...)* ;  
*Le récépissé indique également que le demandeur sera informé dans le même délai si son projet se trouve dans une des situations (...), où un permis tacite ne peut pas être acquis ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France. »*

**L'affectation d'un numéro d'enregistrement et la délivrance d'un récépissé précisant le numéro d'enregistrement et le délai au terme duquel l'autorisation tacite sera acquise supposent que ces opérations puissent être matériellement réalisables par les services de la mairie.**



## C. L'affichage des demandes d'autorisation

**Références :** art. R. 423-6 c.urb. : *Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande ou de la déclaration et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis ou de déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet (...)*

art. 2 ord. n° 2020-306 : (...) Tout (...) formalité (...) ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de (...) irrecevabilité (...) et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois. (...)

L'affichage de l'avis de dépôt d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration peut être réalisé dès que possible, mais le point de départ du délai de 15 jours imparti pour afficher l'avis de dépôt d'une demande d'autorisation déposée entre le 26 février et le 27 juillet 2020 (inclus) est reporté au 11 août 2020 (à 0 heure), pour une durée de 15 jours, soit jusqu'au 26 août 2020.

(l'affichage du dépôt d'une demande d'autorisation est retenu pour apprécier l'intérêt à agir des tiers contre une autorisation d'urbanisme - art. L. 600-1-1 c.urb. pour les associations, art. L. 600-1-3 pour les autres tiers)



## D. La transmission des demandes d'autorisation

**Références :** art. R. 423-7 c.urb. : *Lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire au nom de la commune, celui-ci transmet un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable au préfet **dans la semaine qui suit le dépôt.***

*Lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier est transmis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés (...) **dans la semaine qui suit le dépôt.***

art. R. 423-8 c.urb. : *Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le maire, **dans la semaine qui suit le dépôt,** transmet un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable au préfet, en conserve un exemplaire et transmet les autres exemplaires au président de cet établissement.*

*Lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier est transmis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés (...) **dans la semaine qui suit le dépôt.***

**art. R. 423-9 c.urb.** : Lorsque la décision relève de l'État, le maire conserve un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable et transmet au préfet les autres exemplaires ainsi que les pièces mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 423-2 **dans la semaine qui suit le dépôt** ; si la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire transmet en outre, **dans le même délai**, un exemplaire au président de cet établissement.

Lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier est transmis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés (...) **dans la semaine qui suit le dépôt**.

**art. R. 423-10 c.urb.** : Lorsque la demande de permis ou la déclaration préalable porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, un des exemplaires de la demande et du dossier est transmis par l'autorité compétente au service déconcentré chargé de l'architecture et du patrimoine, **dans la semaine qui suit le dépôt**, pour accord du préfet de région. (...)

**art. R. 423-11 c.urb.** : Lorsque la décision est subordonnée à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le maire lui transmet un dossier **dans la semaine qui suit le dépôt**.

**art. R. 423-11-1 c.urb.** : Lorsque (...) le maire entend proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France pour un projet situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques, il transmet ce projet avec le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration préalable **dans la semaine qui suit le dépôt de ce dossier**.

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable n'est pas le maire et qu'elle entend proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France, le délai mentionné à l'alinéa précédent ne commence à courir qu'à compter de la réception par celle-ci de la demande d'autorisation ou de la déclaration préalable.

L'architecte des Bâtiments de France peut proposer des modifications de ce projet de décision jusqu'à la date à laquelle il est réputé avoir donné son accord ou émis un avis favorable sur la demande de permis ou la déclaration préalable (...).

**art. R. 423-12-1 c.urb.** : Lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'article L. 151-29-1 ou au dernier alinéa de l'article L. 152-6 est jointe à la demande de permis, le maire transmet un exemplaire du dossier et la demande de dérogation au préfet de région **dans la semaine qui suit le dépôt**.

**art. R. 423-13 c.urb.** : Lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national (...), le maire transmet deux exemplaires du dossier au directeur de l'établissement public du parc national **dans la semaine qui suit le dépôt**.

**art. R. 423-13-1 c.urb.** : Lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis, le maire transmet un exemplaire du dossier et la demande de dérogation au préfet **dans la semaine qui suit le dépôt**.

**art. R. 423-13-2 c.urb.** : Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet relevant de l'article L. 752-1 du code de commerce, le maire transmet au secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial deux exemplaires du dossier, dont un sur support dématérialisé, **dans le délai de sept jours francs suivant le dépôt**.

**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) les délais d’instruction des demandes d’autorisation et de certificats d’urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l’urbanisme (...), qui n’ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)

**Suspension du délai :** Le délai d’une semaine (ou 7 jours francs pour la CDAC) pour transmettre le dossier d’une demande d’autorisation déposée entre le 5 et le 11 mars 2020 a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l’achèvement de celle-ci. (...)

**Report du délai :** Le point de départ du délai d’une semaine (ou 7 jours francs pour la CDAC) pour transmettre le dossier d’une demande d’autorisation déposée entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure) ; le délai courra pour une durée d’une semaine (ou 7 jours francs pour la CDAC).





## II. L'instruction des demandes d'autorisation



### A. Le point de départ du délai d'instruction

**Références :** art. R. 423-19 c.urb. : *Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.*

art. R. 423-20 c.urb. : (...) lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai d'instruction d'un dossier complet part de la **réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.** (...)

art. R. 423-21 c.urb. : (...) le délai d'instruction de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager court **à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité de l'un des documents mentionnés au I de l'article L. 300-6-1 est exécutoire** ou, si plusieurs de ces documents doivent être mis en compatibilité, de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire.

art. 12 ter ord. n° 2020-306 : (...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)

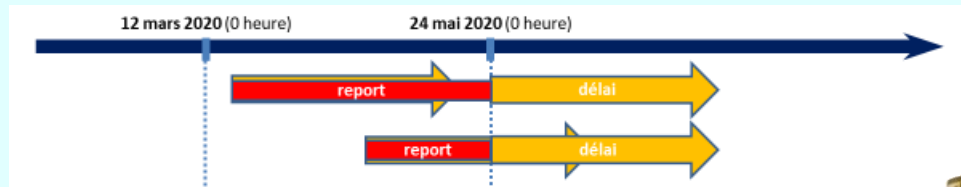
1. **Suspension du délai** : Le délai d'instruction applicable aux demandes de certificat ou d'autorisation d'urbanisme qui étaient complètes avant le 12 mars 2020 a été interrompu à cette date ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



art. 12 ter ord. n° 2020-306 : (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci. (...)

2. **Report du délai** : Le point de départ du délai d'instruction (qu'il s'agisse du délai de droit commun ou d'un délai majoré, et pour autant que le dossier soit complet) des demandes de certificat ou d'autorisation d'urbanisme déposées entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020

(à 0 heure) ; le délai d'instruction commence à courir à cette date pour la durée réglementaire (de droit commun ou majorée si le délai majoré a été régulièrement notifié - cf. ci-après).



## B. Le délai d'instruction

**Références :** art. R. 410-9 c.urb. : Dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1, le délai d'instruction est d'**un mois** à compter de la réception en mairie de la demande.

art. R. 410-10 c.urb. : Dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, le délai d'instruction est de **deux mois** à compter de la réception en mairie de la demande. (...)

art. R. 410-12 c.urb. : À défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

art. R. 423-23 c.urb. : Le délai d'instruction de droit commun est de :

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

art. R. 423-24 c.urb. : Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R. 423-23 est **majoré d'un mois** :

- lorsque le projet est soumis, dans les conditions mentionnées au chapitre V, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme ;
- lorsque la décision nécessite une dérogation en application des 1° et 3° des articles L. 152-4 et L. 152-6 ;
- lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques ;
- lorsque le projet doit être soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (...);
- lorsque le projet est soumis à participation du public hors procédures particulières (...).

art. R. 423-25 c.urb. : Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est **majoré de deux mois** :

- lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale ;

- b) lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre chargé de l'agriculture (...);
  - c) lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation (art. L. 111-3, al.4, c.rural);
  - d) lorsque le demandeur a joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation (art. L. 111-4-1 cch);
  - e) lorsque le permis porte sur un projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale (...);
  - f) lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique (...).
- Ces majorations de délai ne sont pas cumulables avec celle prévue par l'article R. 423-24.

**art. R. 423-25-1 c.urb.** : Le délai d'instruction prévu par le a de l'article R. 423-23 est **majoré de deux mois** lorsqu'il y a lieu de consulter la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

**art. R. 423-26 c.urb.** : Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération (...) ou dans le cœur d'un parc national délimité (...), le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est **porté à cinq mois**.

**art. R. 423-27 c.urb.** : Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est **porté à cinq mois** :

- a) lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ;
- b) lorsqu'il y a lieu de consulter l'assemblée de Corse (...);
- c) lorsqu'il y a lieu de consulter le préfet (...) lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'État.

Le délai d'instruction prévu par le a de l'article R. 423-23 est de **deux mois** dans les conditions et cas prévus au c du présent article.

**art. R. 423-28 c.urb.** : Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est **porté à** :

- a) **cinq mois** lorsqu'un permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques et, le cas échéant, lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du 2° de l'article L. 152-4 du code de l'urbanisme ;
- b) **cinq mois** lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation ou sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du même code.

**art. R. 423-29 c.urb.** : Lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement (...), le délai d'instruction de droit commun prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est **porté à** :

- a) **cinq mois** lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains ;
- b) **sept mois** lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique ;
- c) **trois mois** dans les autres cas.

**art. R. 423-31 c.urb.** : Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est **porté à** :

- a) **dix mois** lorsqu'un permis porte sur des travaux soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre chargé de l'aviation civile et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 512-1 du code de l'environnement ;

- b) **cinq mois** lorsqu'un permis porte sur des travaux soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre chargé de l'aviation civile, sauf si le projet est soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 512-1 du code de l'environnement ;
- c) **huit mois** lorsqu'un permis porte sur des travaux soumis à l'accord du ministre chargé des sites prévu par le b de l'article R. 425-17.

**art. R. 423-32 c.urb.** : Dans le cas prévu à l'article R. 423-20 où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, sauf dans le cas prévu par l'article R. 423-29 où l'enquête publique porte sur un défrichement, le délai d'instruction est de **deux mois** à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

**art. R. 423-32-1 c.urb.** : Dans le cas prévu à l'article R. 423-21, le délai d'instruction de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager est d'**un mois** à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité de l'un des documents mentionnés au I et au I bis de l'article L. 300-6-1 est exécutoire ou, si plusieurs de ces documents doivent être mis en compatibilité, de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire.

**art. R. 423-33 c.urb.** : Les majorations de délai prévues aux articles R. 423-24 et R. 423-25 ne sont pas applicables aux demandes mentionnées aux articles R. 423-26 à R. 423-32-1.

**art. 12 ter ord. n° 2020-306** : (...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)

- 1. Suspension du délai** : Le délai d'instruction des demandes de certificat ou d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 12 mars 2020 n'est pas modifié : il a été interrompu le 12 mars 2020 (à 0 heure) et il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306** : (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci. (...)

- 2. Report du délai** : Le délai d'instruction des demandes de certificat ou d'autorisation d'urbanisme déposées entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) n'est pas modifié mais son « point de départ » est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure) ; le délai commencera à courir à cette date pour la durée

**réglementaire** (de droit commun ou majorée si le délai majoré a été régulièrement notifié et pour autant que le dossier soit complet - cf. ci-après).



## C. La notification de pièces manquantes

**Références :** art. R. 423-22 c.urb. : Pour l'application de la présente section, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, **dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie**, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les articles R. 423-38 et R. 423-41.

art. R. 423-38 c.urb. : Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application du présent livre, l'autorité compétente, **dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie**, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48, un échange électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

art. R. 423-38-1 c.urb. : Lorsque le permis de construire vaut autorisation d'exploitation commerciale, l'indication, le cas échéant, par le secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial au maire concerné des pièces manquantes au dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (...) et la transmission par le maire de ces pièces sont effectuées **dans les délais et selon les modalités prévus à l'article R. 752-10 du code de commerce**.

art. R. 423-40 c.urb. : Si **dans le délai d'un mois** mentionné à l'article R. 423-38, une nouvelle demande apparaît nécessaire, elle se substitue à la première et dresse de façon exhaustive la liste des pièces manquantes et fait courir le délai mentionné au a de l'article R. 423-39.

art. R. 423-41 c.urb. : Une demande de production de pièce manquante notifiée **après la fin du délai d'un mois** prévu à l'article R. 423-38 ou ne portant pas sur l'une des pièces énumérées par le présent code n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction définis aux articles R. 423-23 à R. 423-37-1 et notifiés dans les conditions prévues par les articles R. 423-42 à R. 423-49.

art. R. 423-41-1 c.urb. : Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux demandes de pièces manquantes portant sur :

- a) le dossier prévu par les articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant du public avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;
- b) le dossier prévu par l'article R. 123-22 du même code permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant du public avec les règles de sécurité ;
- c) le dossier prévu par l'article R. 122-11-3 du même code permettant de vérifier la conformité du projet d'immeuble de grande hauteur avec les règles de sécurité.

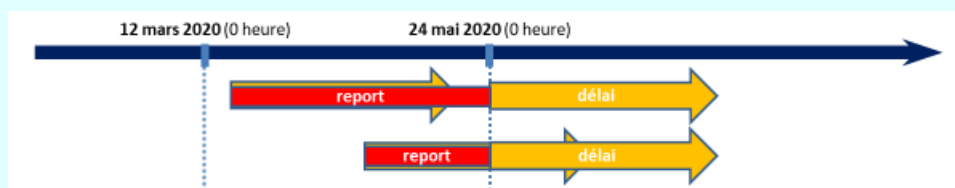
**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme, y compris les délais impartis à l'administration pour vérifier le caractère complet d'un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)

1. **Suspension du délai :** Le délai d'un mois pour demander les pièces manquantes d'une demande d'autorisation déposée entre le 12 février et le 11 mars 2020 a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci. (...)

2. **Report du délai :** Le point de départ du délai d'un mois pour demander les pièces manquantes d'une demande d'autorisation déposée entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure) ; le délai commencera à courir à cette date pour une durée d'un mois, soit jusqu'au 24 juin 2020 (à 0 heure).



## D. La production des pièces manquantes par le pétitionnaire

**Références :** **art. R. 423-39 c.urb. :** L'envoi prévu à l'article R. 423-38 précise :

- a) que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie **dans le délai de trois mois à compter de sa réception** ;
- b) qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration ;
- c) que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.



**art. 2 ord. n° 2020-306** : *Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.*

1. **Suspension du délai** : Le délai de trois mois pour produire, à peine d'un rejet tacite de la demande, les pièces manquantes demandées entre le 13 décembre 2019 et le 10 mai 2020 (inclus) a été interrompu ; il commencera à courir à partir du 11 août 2020 (à 0 heure), pour une durée de deux mois.



2. **Pas de report du délai** : Si la demande de pièces manquantes est notifiée après le 10 mai 2020, le délai de trois mois pour produire les pièces manquantes à peine d'un rejet tacite de la demande n'est pas affecté par l'état d'urgence sanitaire.



## E. La notification du délai (majoré) d'instruction

**Références** : **art. R. 423-42 c.urb.** : *Lorsque le délai d'instruction de droit commun est modifié en application des articles R. 423-24 à R. 423-33, l'autorité compétente indique au demandeur ou à l'auteur de la déclaration, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie :*

- a) le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de départ ;
- b) les motifs de la modification de délai ;
- c) lorsque le projet entre dans les cas prévus à l'article R. 424-2, qu'à l'issue du délai, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus tacite du permis.

*Copie de cette notification est adressée au préfet.*

**art. R. 423-43 c.urb.** : *Les modifications de délai prévues par les articles R. 423-24 à R. 423-33 ne sont applicables que si les notifications prévues par la présente sous-section ont été faites.*

*Toutefois, dans le cas prévu au a de l'article R. 423-29, la notification par le préfet de sa décision de faire procéder à une reconnaissance de la situation des terrains tient lieu de la notification prévue à l'article R. 423-42. Elle doit être adressée dans les conditions définies par la sous-section 3 ci-dessous.*

**art. R. 423-44 c.urb.** : *Lorsque le délai d'instruction fait l'objet d'une prolongation exceptionnelle en application des articles R. 423-34 à R. 423-37, cette prolongation doit*

être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction initialement fixé en application de l'article R. 423-23, le cas échéant majoré en application des articles R. 423-24 à R. 423-33.

Lorsque le délai d'instruction fait l'objet d'une suspension en application de l'article R. 423-37-1, cette suspension doit être notifiée au demandeur. Dans ce cas, le demandeur est informé de la date à laquelle a été saisie la Commission européenne, qui constitue la date de départ de la suspension du délai d'instruction. Il est informé sans délai de la réponse de la Commission et de sa date de réception par l'autorité compétente, à compter de laquelle le délai d'instruction recommence à courir.

Lorsque le projet est évoqué par le ministre chargé des sites, la lettre notifiant la prolongation du délai informe en outre le demandeur qu'à l'issue du délai d'un an prévu à l'article R. 423-37, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus et non-octroi tacite du permis.

Copie de cette notification est adressée au préfet.

**art. R. 423-44-2 c.urb.** : Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4 du code de commerce et a fait l'objet d'un avis défavorable, la lettre qui notifie cet avis au pétitionnaire l'informe :

- a) que dans le cas où il déposerait un recours devant la commission nationale dans le délai d'instruction du permis de construire ce délai d'instruction serait majoré de deux mois à compter du recours ;
- b) qu'en cas d'absence de recours ou de rejet du recours il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite en application du h de l'article R. 424-2.

**art. R. 423-45 c.urb.** : Lorsque le délai d'instruction est susceptible de faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle en application des articles R. 423-34 à R. 423-37, l'envoi prévu à l'article R. 423-42 l'indique explicitement.

**art. 12 ter ord. n° 2020-306** : (...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)

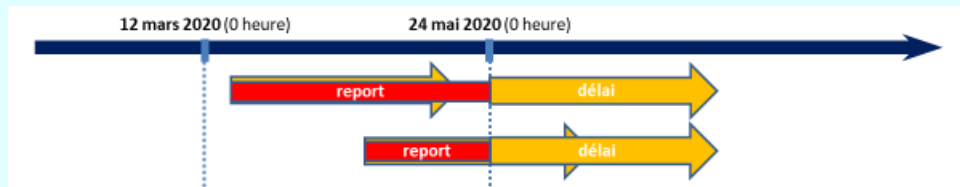
1. **Suspension du délai** : Le délai d'un mois pour notifier un délai d'instruction majoré pour une demande d'autorisation déposée entre le 12 février et le 11 mars 2020 a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306** : (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci. (...)



2. **Report du délai** : Le point de départ du délai d'un mois pour notifier un délai d'instruction majoré pour une demande d'autorisation déposée entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure) ; le délai commencera à courir à cette date pour une durée d'un mois, soit jusqu'au 24 juin 2020 (à 0 heure).



## F. Les consultations des personnes publiques, services ou commissions intéressés



**Références :** **art. R. 423-50 c.urb.** : 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.

**art. R. 423-51 c.urb.** : Lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation prévu par une autre législation, l'autorité compétente recueille les accords prévus par le chapitre V du présent titre.

**art. R. 423-59 c.urb.** : Sous réserve des dispositions des articles L. 752-4, L. 752-14 et L. 752-17 du code de commerce et des exceptions prévues aux articles R. 423-60 à R. 423-71-1, les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée **dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis** sont réputés avoir émis un avis favorable.

**art. R. 423-60 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel les commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée sont réputées avoir émis un avis favorable est **porté à deux mois** en ce qui concerne la commission régionale du patrimoine et de l'architecture et la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

**art. R. 423-61 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel les commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée sont réputées avoir émis un avis favorable est **porté à trois mois** en ce qui concerne les commissions nationales.

**art. R. 423-61-1 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel le préfet, le conseil régional ou l'Assemblée de Corse doit se prononcer, sur un projet situé sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle, est de :

- a) **quarante-cinq jours**, si les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- b) **quatre mois**, si les travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire, d'un permis de démolir ou d'un permis d'aménager.

En cas de silence du préfet, du conseil régional ou de l'Assemblée de Corse à l'issue de ce délai, leur accord est réputé refusé.

**art. R. 423-62 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel le préfet, le directeur de l'établissement public d'un parc national ou, le cas échéant, le conseil d'administration, doit se prononcer sur un projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération (...) ou dans le cœur d'un parc national délimité (...) est de :

- a) **quarante-cinq jours**, si les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- b) **quatre mois**, si les travaux doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, d'un permis de démolir ou d'un permis d'aménager.

En cas de silence du préfet ou du directeur de l'établissement public du parc ou, le cas échéant, du conseil d'administration à l'issue de ce délai, leur accord est réputé refusé.

**art. R. 423-63 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel le ministre chargé de l'aviation civile, le ministre de la défense ou leur délégué, consultés en application de l'article R. 425-9, sont réputés avoir émis un avis favorable est de **deux mois**.

**art. R. 423-64 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel la chambre d'agriculture et la commission départementale d'orientation agricole sont réputées avoir émis un avis favorable sur un projet situé sur un terrain non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu et dans une zone agricole protégée (...) est de **deux mois**.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord du préfet. Dans ce cas le préfet se prononce par décision motivée, **dans le délai d'un mois suivant la transmission de l'avis défavorable par l'autorité compétente**. Passé ce délai, il est réputé avoir émis un avis défavorable.

**art. R. 423-65 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel le ministre chargé de l'agriculture, consulté en application de l'article L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime est réputé avoir émis un avis favorable sur un projet de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation d'origine contrôlée est de **trois mois**.

**art. R. 423-66 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques, l'accord du préfet de région (...) est réputé donné s'il n'est pas parvenu à l'autorité compétente dans le délai de **trois mois**.

**art. R. 423-67 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir donné son accord ou, dans les cas mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine, émis son avis favorable est de **deux mois** lorsque le projet soumis à permis est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.

Par exception aux dispositions de l'article R. \* 423-59, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir émis un avis favorable est de deux mois :

- a) lorsque le projet soumis à permis de construire ou d'aménager est situé dans un site inscrit ;
- b) lorsque le projet soumis à permis est situé dans un site classé ou en instance de classement.

**art. R. 423-67-2 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France doit se prononcer sur un permis de démolir situé dans un site inscrit est de **deux mois**.

En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France à l'issue de ce délai, son accord est réputé refusé.

**art. R. 423-68 c.urb.** : Le délai à l'issue duquel le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision transmis par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme en cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, est de **deux mois**.

Le recours doit être adressé au préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception **dans le délai de sept jours à compter de la réception par l'autorité compétente de l'accord, de l'accord assorti de prescriptions ou du refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France**. Une copie du recours est également adressée à l'architecte des Bâtiments de France, au maire lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme et au demandeur. (...)

**art. R. 423-69 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale et entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (...), le délai à l'issue duquel le préfet de région est réputé avoir renoncé à édicter une prescription de fouille ou demander la modification de la consistance du projet est de **deux mois**.

**art. R. 423-69-1 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel l'autorité compétente en matière d'environnement, consultée au titre de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, est réputée ne pas avoir d'observations est de :

- a) **deux mois** lorsque l'autorité compétente en matière d'environnement est le préfet de région ;
- b) **trois mois** lorsque l'autorité compétente en matière d'environnement est le ministre chargé de l'environnement ou la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

**art. R. 423-69-2 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque la demande de permis est accompagnée d'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir statué (...) est de **trois mois** à compter de la réception du dossier transmis par le maire (...).

**art. R. 423-70 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque la demande de permis porte sur un établissement recevant du public, le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir statué (...) sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du même code est de **quatre mois**.

**art. R. 423-70-1 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque la demande de permis de construire ou la déclaration préalable porte sur des travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans une zone où a été instituée l'autorisation préalable prévue par l'article L. 111-6-1-1 ou l'article L. 111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation, l'accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable est réputé donné à l'issue d'un délai de **quinze jours**.

**art. R. 423-71 c.urb.** : Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble de grande hauteur, le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir donné son accord sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation est de **quatre mois**.

**art. R. 423-71-2 c.urb.** : L'autorité mentionnée à l'article R. 300-15 informe l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 422-1 et le maître d'ouvrage de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité de l'un des documents mentionnés au I et au I bis de l'article L. 300-6-1 est exécutoire ou, si plusieurs de ces documents doivent être mis en compatibilité, de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire, **dans le délai de huit jours à compter de la date de la décision**.

**art. R. 423-72 c.urb.** : Lorsque la décision est de la compétence de l'État, le maire adresse au chef du service de l'État dans le département chargé de l'instruction son avis sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu **dans le délai d'un mois à compter du dépôt à la mairie de la demande de permis ou dans le délai de quinze jours à compter du dépôt à la mairie de la déclaration**.

Lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale (...), le président de cet établissement adresse son avis au chef du service de l'État dans le département chargé de l'instruction **dans les mêmes conditions et délais**.

**art. 12 ter ord. n° 2020-306** : (...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)

Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent. (...)

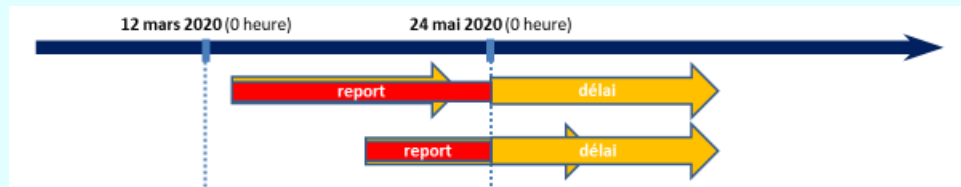
- 1. Suspension du délai** : S'il n'avait pas expiré avant le 12 mars 2020, le délai pour émettre l'avis ou accord a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306** : (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai est reporté à l'achèvement de celle-ci.

Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent. (...)

2. **Report du délai** : Le point de départ du délai pour émettre l'avis ou accord dont la demande est reçue entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure), date à partir de laquelle ce délai commence à courir pour la totalité de sa durée « réglementaire ».



## Les avis et observations concernant les certificats d'urbanisme

**Références :** **art. R. 410-6 c.urb. :** *Lorsque le certificat d'urbanisme est délivré au nom de l'État, l'instruction est effectuée par le service de l'État dans le département chargé de l'urbanisme.*

*Le maire adresse son avis au chef du service de l'État dans le département chargé de l'urbanisme **dans un délai de quinze jours** à compter du dépôt de la demande, dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1, et **dans un délai d'un mois** dans les autres cas. Passé ce délai, il est réputé n'avoir à formuler aucune observation.*

*Lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 422-3, le président de cet établissement adresse son avis au chef du service l'État dans le département chargé de l'urbanisme dans les mêmes conditions et délais.*

**art. R. 410-7 c.urb. :** *Lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître au président de cet établissement ses observations.*

*Ces observations doivent être émises **dans un délai de quinze jours** à compter du dépôt de la demande, dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1, et **dans un délai d'un mois** dans les autres cas. Passé ce délai, le maire est réputé n'avoir à formuler aucune observation.*

**art. R. 410-10 c.urb. :** *(...) L'autorité compétente recueille l'avis des collectivités, établissements publics et services gestionnaires des réseaux mentionnés à l'article L. 111-11 ainsi que les avis prévus par les articles R. 423-52 et R. 423-53.*

*Ces avis sont réputés favorables s'ils n'ont pas été émis **dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis.***

**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** *(...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)*

*Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent. (...)*

1. **Suspension des délais** : Les délais de 15 jours ou d'un mois pour exprimer des avis ou observations concernant une demande de certificat d'urbanisme qui n'avaient pas expiré avant le 12 mars 2020 (à 0 heure) ont été suspendus à partir de cette date ; ils recommenceront à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306** : (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.

Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent. (...)

2. **Report des délais** : Le point de départ des délais pour émettre les avis ou les observations relatifs à des demandes de certificat d'urbanisme reçues entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure), date à partir de laquelle ces délais commenceront à courir pour la totalité de leur durée (15 jours ou un mois).



## III. Les décisions



### A. La notification au pétitionnaire

**Références :** art. R. 424-10 c.urb. : *La décision accordant ou refusant le permis ou s'opposant au projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou, dans les cas prévus à l'article R. 423-48, par échange électronique.*

*Il en est de même de l'arrêté fixant les participations exigibles du bénéficiaire d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.*

*Lorsque la décision accorde le permis sans prévoir de participation ni de prescription, elle peut être notifiée par pli non recommandé.*

*Lorsque la décision est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci en adresse copie au maire de la commune.*

art. R. 424-11 c.urb. : *Lorsque la décision accorde le permis, elle précise les conditions dans lesquelles elle devient exécutoire.*

art. R. 424-12 c.urb. : *Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci informe 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 code général des collectivités territoriales.*

art. R. 424-13 c.urb. : *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 mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R. 423-6.*

*En cas de permis tacite, ce certificat indique 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 territoriales.*

**L'état d'urgence sanitaire n'interdit en aucune manière aux autorités compétentes de prendre des décisions alors que les délais d'instruction sont suspendus. Les décisions sont alors notifiées aux pétitionnaires.**



### B. La transmission au préfet

**Références :** art. L. 2131-1 cgct : *Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'État dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de **quinze jours à compter de leur signature.** (...)*

**art. 2 ord. n° 2020-306 :** (...) Tout (...) formalité (...) prescrit par la loi ou le règlement à peine de (...) inopposabilité (...) et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois. (...)

Si la décision a été signée entre le 26 février et le 27 juillet 2020 (inclus), le point de départ du délai de 15 jours imparti pour transmettre la décision au préfet est reporté au 11 août 2020 (à 0 heure), pour une durée de 15 jours, soit jusqu'au 26 août 2020.



## C. L'affichage en mairie

**Références :** **art. R. 424-15 c.urb. :** (...) En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration, le cas échéant accompagné de la décision explicite de l'autorité administrative mentionnée au II de l'article L. 632-2 du code du patrimoine, est publié par voie d'affichage à la mairie **pendant deux mois**. Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'affichage en mairie porte sur l'intégralité de l'arrêté. L'exécution de la formalité d'affichage en mairie fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 2122-7 du code général des collectivités territoriales. (...)

Dans la mesure où le défaut d'affichage en mairie n'emporte aucune conséquence juridique, le délai de huit jours dans lequel il doit être effectué n'est pas concerné par l'état d'urgence sanitaire. Il paraît toutefois de bonne administration que l'affichage des autorisations d'urbanisme soit assuré durant deux mois à l'issue de l'état d'urgence sanitaire.



## D. L'affichage sur le terrain d'assiette

**Références :** **art. R. 424-15 c.urb. :** Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et



*pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. (...)*

**Pour que le délai de recours des tiers à l'encontre des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) démarre effectivement et automatiquement le 24 mai 2020 (à 0 heure), l'affichage sur le terrain doit avoir été réalisé (et doit être maintenu pour une durée continue de deux mois) au plus tard le 23 mai 2020.**

**Si cet affichage commence après le 23 mai 2020, le délai de recours des tiers à l'encontre de l'autorisation sera recevable pendant deux mois (francs) à compter du premier jour d'une période d'affichage continu de deux mois.**



## E. Les délais de recours

**Références :** art. R. 600-2 c.urb. : *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du **premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain** des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.*

### 1. Les recours contre les autorisations accordées

**art. 12 bis ord. n° 2020-306 :** *Les délais applicables aux recours et aux déférés préfectoraux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils recommencent à courir à compter du 24 mai 2020 pour la durée restant à courir le 12 mars 2020, sans que cette durée puisse être inférieure à sept jours. (...).*

*Les dispositions du présent article s'appliquent également aux recours formés à l'encontre des agréments prévus à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme lorsqu'ils portent sur un projet soumis à autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux recours administratifs préalables obligatoires dirigés contre les avis rendus par les commissions départementales d'aménagement commercial dans les conditions prévues au I de l'article L. 752-17 du code de commerce.*

**1. Suspension des délais :** **Les délais de recours (gracieux ou contentieux -y compris après rejet d'un recours gracieux-) ou de déféré préfectoral à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme qui n'avaient pas expiré avant le 12 mars**

**2020 (à 0 heure) ont été suspendus à partir de cette date ; ils recommenceront à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure), mais a minima pour 7 jours.**



**art. 12 bis ord. n° 2020-306 :** (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir durant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux recours formés à l'encontre des agréments prévus à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme lorsqu'ils portent sur un projet soumis à autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux recours administratifs préalables obligatoires dirigés contre les avis rendus par les commissions départementales d'aménagement commercial dans les conditions prévues au I de l'article L. 752-17 du code de commerce.

**2. Report des délais :** Le point de départ des délais de recours (gracieux ou contentieux -y compris après rejet d'un recours gracieux-) ou de déféré préfectoral à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme qui auraient dû commencer à courir entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) (affichage sur le terrain pour les tiers, transmission du dossier pour le préfet) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure), date à partir de laquelle ces délais commenceront à courir pour deux mois (délai franc).



**2. Le recours contre les autres décisions : demandes de pièces, notification de délais majorés, sursis à statuer, refus d'autorisation ou opposition aux travaux déclarés...**

**Références :** art. R. 421-1 cja : La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

**art. 2 ord. n° 2020-306 :** Tout (...) recours (...) prescrit par la loi ou le règlement à peine de (...) forclusion (...) et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut

excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.

**Le point de départ des délais de recours (gracieux ou contentieux) ou de déféré préfectoral à l'encontre d'une décision autre qu'une autorisation d'urbanisme accordée (refus, sursis à statuer, demande de pièces manquante, notification de délai majoré...) notifiée entre le 12 janvier et le 10 juin 2020 (inclus) est reporté au 11 août 2020 (à 0 heure), date à partir de laquelle ces délais commenceront à courir pour deux mois, soit jusqu'au 11 octobre (à 0 heure).**



**Toute décision autre qu'une autorisation d'urbanisme accordée (refus, sursis à statuer, demande de pièces manquante, notification de délai majoré...) notifiée à partir du 11 juin 2020 (à 0 heure) peut être contestée dans un délai de deux mois (francs) à compter de cette notification : l'état d'urgence sanitaire n'a pas d'impact dans ce cas.**

### 3. Le recours gracieux contre le refus d'accord de l'architecte des bâtiments de France

**Références :** art. R. 424-14 c.urb. : *Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le demandeur peut, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur un refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. (...)*

art. 2 ord. n° 2020-306 : *Tout (...) recours (...) prescrit par la loi ou le règlement à peine de (...) forclusion (...) et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.*

**1. Suspension du délai : Le délai de deux mois pour saisir le préfet de région d'un recours gracieux contre le refus de permis ou l'opposition aux travaux déclarés fondé sur un refus d'accord de l'architecte des bâtiments de**

France notifié entre le 12 janvier 2020 et le 10 juin 2020 (inclus) est interrompu : il commencera à courir à partir du 11 août 2020 (à 0 heure), pour une durée de deux mois.



2. **Pas de report du délai** : Le délai de deux mois pour saisir le préfet de région d'un recours gracieux contre le refus de permis ou l'opposition aux travaux déclarés fondé sur un refus d'accord de l'architecte des bâtiments de France notifié à partir du 11 juin 2020 n'est pas affecté par l'état d'urgence sanitaire.

**Références :** art. R. 424-14 c.urb. : (...) Le demandeur précise lors de sa saisine s'il souhaite faire appel à un médiateur désigné dans les conditions prévues au III de l'article L. 632-2 du code du patrimoine. Dans ce cas, le préfet de région saisit le médiateur qui transmet son avis **dans le délai d'un mois à compter de cette saisine.** (...)

art. 7 ord. n° 2020-306 : (...) les délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis de l'un des organismes ou personnes mentionnés à l'article 6 peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1<sup>er</sup>. (...)

3. **Suspension du délai** : Le délai d'un mois imparti au médiateur désigné par le préfet entre le 12 février et le 11 mars 2020 pour émettre son avis a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 11 août 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



art. 7 ord. n° 2020-306 : (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1<sup>er</sup> est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci. (...)

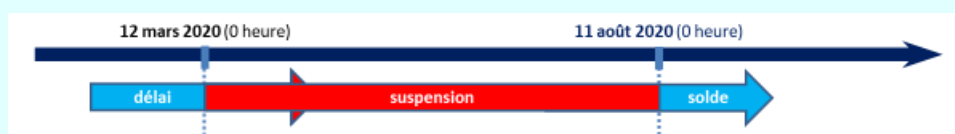
4. **Report du délai** : Le point de départ du délai imparti au médiateur désigné par le préfet entre le 12 mars et le 10 août 2020 (inclus) pour émettre son avis est reporté au 11 août 2020 (à 0 heure) ; le délai commence à courir à cette date pour une durée d'un mois, soit jusqu'au 11 septembre 2020 (à 0 heure).



**Références :** art. R. 424-14 c.urb. : (...) Le délai à l'issue duquel le préfet de région est réputé avoir confirmé la décision de l'autorité compétente en cas de recours du demandeur est de **deux mois à compter de la réception de ce recours.** (...)

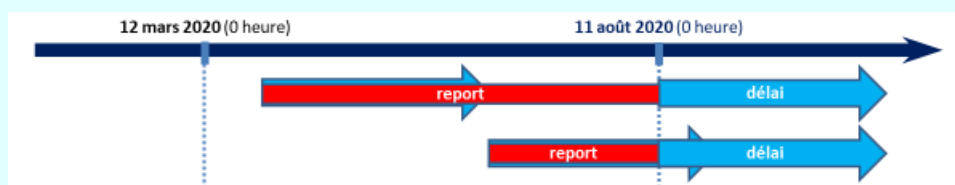
art. 7 ord. n° 2020-306 : (...) les délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis de l'un des organismes ou personnes mentionnés à l'article 6 peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1<sup>er</sup>. (...)

5. **Suspension du délai :** Le délai de deux mois imparti au préfet saisi d'un recours gracieux contre le refus de permis ou l'opposition aux travaux déclarés fondé sur un refus d'accord de l'architecte des bâtiments de France entre le 12 janvier et le 11 mars 2020 pour infirmer la décision a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 11 août 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



art. 7 ord. n° 2020-306 : (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1<sup>er</sup> est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci. (...)

6. **Report du délai :** Le point de départ du délai imparti au préfet saisi d'un recours gracieux contre le refus de permis ou l'opposition aux travaux déclarés fondé sur un refus d'accord de l'architecte des bâtiments de France entre 12 mars et le 10 août 2020 (inclus) pour infirmer la décision est reporté au 11 août 2020 (à 0 heure), pour une durée de deux mois, soit jusqu'au 11 octobre 2020 (à 0 heure).



**Références :** art. R. 424-14 c.urb. : (...) Si le préfet de région infirme le refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente en matière d'autorisations

d'urbanisme statue à nouveau dans le délai d'un mois suivant la réception de la décision du préfet de région.

**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)  
Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent. (...)

7. **Suspension du délai :** Le délai d'un mois imparti pour statuer à nouveau sur la demande d'autorisation si le préfet a infirmé le refus d'accord de l'architecte des bâtiments de France entre le 12 février et le 11 mars 2020, a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.  
Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent. (...)

8. **Report du délai :** Le point de départ du délai imparti pour statuer à nouveau sur la demande d'autorisation si le préfet a infirmé le refus d'accord de l'architecte des bâtiments de France entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure) ; il commence à courir à cette date pour une durée d'un mois, soit jusqu'au 24 juin 2020 (à 0 heure).





## F. Les délais de retrait

**Références :** art. L. 424-5 c.urb. : *La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire. (...)*

### 1. Le retrait des autorisations accordées

**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...), qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)

Les mêmes règles s'appliquent (...) au délai dans lequel une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou une autorisation d'urbanisme tacite ou explicite peut être retirée, en application de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme. (...)

- 1. Suspension du délai :** Le délai de trois mois imparti pour retirer une autorisation d'urbanisme illégalement accordée entre le 12 décembre 2010 et le 11 mars 2020, a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.

Les mêmes règles s'appliquent (...) au délai dans lequel une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou une autorisation d'urbanisme tacite ou explicite peut être retirée, en application de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme. (...)

- 2. Report du délai :** Le point de départ du délai imparti pour retirer une autorisation d'urbanisme illégalement accordée entre 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure) ; il commence à courir à cette date pour une durée de trois mois, soit jusqu'au 24 juin 2020 (à 0 heure).



## 2. Le délai de retrait des autres décisions

**Références :** art. L. 243-3 crpa : *L'administration ne peut retirer un acte réglementaire ou un acte non réglementaire non créateur de droits que s'il est illégal et si le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant son édiction.*

**art. 7 ord. n° 2020-306 :** (...) les délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis de l'un des organismes ou personnes mentionnés à l'article 6 peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1<sup>er</sup>. (...)

1. **Suspension du délai de retrait :** Le délai de quatre mois dans lequel une décision administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme accordée (refus, certificat d'urbanisme, etc.) signée entre le 12 novembre 2019 et le 11 mars 2020 peut être retirée a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 11 août 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure).



**art. 7 ord. n° 2020-306 :** (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1<sup>er</sup> est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci. (...)

2. **Report du délai de retrait :** Le point de départ du délai quatre mois dans lequel une décision administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme accordée (refus, certificat d'urbanisme, etc.) signée entre le 12 mars et le 10 août (inclus) peut être retirée est reporté au 11 août 2020 (à 0 heure) ; il commence à courir à cette date pour une durée de quatre mois, soit jusqu'au 11 décembre 2020 (à 0 heure).





## G. Le délai de validité des autorisations d'urbanisme



### 1. La validité d'une autorisation d'urbanisme

**Références :** art. R. 424-17 c.urb. : *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris **dans le délai de trois ans à compter de la notification** mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.*

*Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus **pendant un délai supérieur à une année.***

*Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.*

**art. R. 424-18 c.urb. :** *Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu **dans le délai de trois ans à compter de la notification** mentionnée à l'article R\*424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.*

*Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R. 421-23 ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.*

**art. R. 424-19 c.urb. :** *En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13, le délai de validité prévu à l'article R. 424-17 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.*

*Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.*

**art. R. 424-20 c.urb. :** *Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le **délai de trois ans** mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.*

**art. 3 ord. n° 2020-306 :** *Les mesures administratives ou juridictionnelles suivantes et dont le terme vient à échéance au cours de la période définie au I de l'article 1<sup>er</sup> sont prorogées de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la fin de cette période : (...)  
3° autorisations, permis et agréments ; (...)*

**La durée de validité (initiale ou prorogée) d'une autorisation d'urbanisme qui arrive à échéance entre le 12 mars et le 10 août 2020 (inclus) est prorogée de deux mois à compter du 11 août 2020 (0 heure), soit jusqu'au 11 octobre 2020 (0 heure).**

## 2. La demande de prorogation d'une autorisation d'urbanisme

**Références :** art. R. 424-22 c.urb. : *La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie **deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.***

art. R. 424-23 c.urb. : *La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée **dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge** de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.*

art. 2 ord. n° 2020-306 : *Tout (...) formalité (...) prescrit par la loi ou le règlement à peine de (...) forclusion, prescription (...) et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.*

Seules sont concernées les autorisations d'urbanisme dont la durée de validité arrive à échéance entre le 12 mai et le 10 octobre 2020 (inclus). La demande de prorogation de telles autorisations doit, normalement, être présentée au moins deux mois avant la fin de validité de l'autorisation (donc, pour ces autorisations, entre le 12 mars et le 10 août 2020 (inclus)). La demande de prorogation de ces autorisations pourra être déposée dans un délai de deux mois à compter du 11 août (à 0 heure), soit jusqu'au 11 octobre 2020 (à 0 heure), date à partir de laquelle une demande de prorogation sera irrecevable (tardive).



L'état d'urgence sanitaire n'a pas d'impact pour les demandes de prorogation des autres autorisations d'urbanisme.

## H. Le délai de validité des certificats d'urbanisme



### 1. La validité d'un certificat d'urbanisme

**Références :** art. L. 410-1 c.urb. : *(...) Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée **dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme**, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils*

existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. (...)

**art. R. 410-18 c.urb.** : (...) Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**art. 3 ord. n° 2020-306** : Les mesures administratives ou juridictionnelles suivantes et dont le terme vient à échéance au cours de la période définie au I de l'article 1<sup>er</sup> sont prorogées de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la fin de cette période : (...)

3° autorisations, permis et agréments ; (...)

**La durée de validité (initiale ou prorogée) d'un certificat d'urbanisme qui arrive à échéance entre le 12 mars et le 10 août 2020 (inclus) est prorogée de deux mois à compter du 11 août 2020 (à 0 heure), soit jusqu'au 11 octobre 2020 (à 0 heure).**

## 2. La demande de prorogation d'un certificat d'urbanisme

**Références :** **art. R. 410-17 c.urb.** : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée **deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité**, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3.

**art. R. 410-17-1 c.urb.** : À défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme **dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande**, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

**art. 2 ord. n° 2020-306** : Tout (...) formalité (...) prescrit par la loi ou le règlement à peine de (...) forclusion, prescription (...) et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.

**Seuls sont concernés les certificats d'urbanisme dont la durée de validité arrive à échéance entre le 12 mai et le 10 octobre 2020 (inclus). La demande de prorogation de tels certificats doit, normalement, être présentée au moins deux mois avant la fin de validité du certificat (donc, pour ces certificats, entre le 12 mars et le 10 août 2020 (inclus)). La demande de prorogation de ces certificats pourra être déposée dans un délai de deux**

**mois à compter du 11 août (à 0 heure), soit jusqu'au 11 octobre 2020 (à 0 heure), date à partir de laquelle une demande de prorogation sera irrecevable (tardive).**



**L'état d'urgence sanitaire n'a pas d'impact pour les demandes de prorogation des autres certificats d'urbanisme.**

## I. Les procédures de récolement des constructions



**Références :** art. R. 462-6 c.urb. : *À compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un **délai de trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.*

*Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est **porté à cinq mois** lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7.*

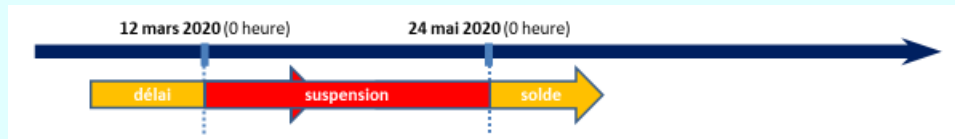
**art. R. 462-9 c.urb. :** *Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou prendre la décision sur la déclaration préalable met en demeure, dans le délai prévu à l'article R. 462-6, le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée. (...)*

**art. R. 462-10 c.urb. :** *Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci. (...)*

**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** *(...) les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (...) ainsi que les procédures de récolement prévues à l'article L. 462-2 du même code, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020. (...)*

- 1. Suspension des délais :** Le délai de trois (ou cinq) mois à compter de la réception d'une DAACT reçue entre le 12 décembre (ou 12 octobre) 2019 et le 11 mars 2020 a été suspendu à partir du 12 mars 2020 (à 0 heure) ; il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020 (à 0 heure), pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020 (à 0 heure) (pm : ce délai est imparti pour contester la conformité des travaux à l'autorisation et mettre le bénéficiaire

de l'autorisation en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité).



**art. 12 ter ord. n° 2020-306 :** (...) Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci. (...)

2. **Report des délais :** Le point de départ du délai de trois (ou cinq) mois à compter de la réception d'une DAACT reçue entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) est reporté au 24 mai 2020 (à 0 heure), il commence à courir à cette date pour une durée de trois (ou cinq) mois, soit jusqu'au 24 août (ou octobre) 2020 (à 0 heure) (pm : ce délai est imparti pour contester la conformité des travaux à l'autorisation et mettre le bénéficiaire de l'autorisation en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité).



## Informations complétant l'autorisation accordée

### Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

### Formalités préalables au commencement des travaux :

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

### Formalités préalables au commencement des travaux :

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

**En application de l'article 12 bis de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, le point de départ du délai de recours des tiers à l'encontre d'une autorisation régulièrement affichée sur le terrain avant le 24 mai 2020 ne court qu'à compter du 24 mai 2020 (si l'affichage reste en place durant une période minimale de deux mois à compter de cette date).**

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**En application de l'article 12 ter de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, le point de départ du délai de trois mois de retrait d'une autorisation accordée entre le 12 mars et le 23 mai 2020 (inclus) ne court qu'à compter du 24 mai 2020.**

### Réserve du droit des tiers :

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

<b>Le dépôt des demandes d'autorisation</b>			
<b>Le dépôt des demandes d'autorisation</b> <i>art. R. 423-1 c.urb.</i>	---	▪ aucune incidence sur la possibilité de déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme	
<b>L'enregistrement des demandes d'autorisation et la délivrance du récépissé de dépôt</b> <i>art. R. 423-3 c.urb.</i>	---	▪ aucune incidence sur l'affectation d'un numéro d'enregistrement et la délivrance d'un récépissé (à faire au plus tôt)	
<b>L'affichage des demandes d'autorisation</b> 15 jours <i>art. R. 423-6 c.urb.</i>	<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 26 février / 27 juillet</li> <li>▪ point de départ → 11 août (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour une durée de 15 jours, soit jusqu'au 26 août 2020</li> </ul>	
<b>La transmission des demandes d'autorisation</b> 1 semaine <i>art. R. 423-7 à R. 423-13-1 c.urb.</i>	<b>12 ter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 5 / 11 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>
<b>L'instruction des demandes d'autorisation</b>			
<b>Le point de départ du délai d'instruction</b> réception d'un dossier complet <i>art. R. 423-19 à R. 423-21 c.urb.</i>	<b>12 ter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demandes complètes avant le 12 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>
<b>Le délai d'instruction</b> délais variables selon les demandes <i>art. R. 410-9 à -12 / R. 423-23 à -33 c.urb.</i>	<b>12 ter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demandes déposées avant le 12 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>
<b>La notification de pièces manquantes</b> 1 mois <i>art. R. 423-22, R. 423-38 à R. 423-41-1 c.urb.</i>	<b>12 ter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 12 février / 11 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>
<b>La production des pièces manquantes par le pétitionnaire</b> 3 mois <i>art. R. 423-39 c.urb.</i>	<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande de pièces notifiée : 13 décembre / 10 mai</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 11 août (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour deux mois à compter 11 août (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande de pièces notifiée après 10 mai</li> <li>▪ délai « normal » de 3 mois à/c notification</li> </ul>
<b>La notification du délai (majoré) d'instruction</b> 1 mois <i>art. R. 423-42 à R. 423-45 c.urb.</i>	<b>12 ter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 12 février / 11 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'autorisation déposée : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>
<b>Les consultations des personnes publiques, services ou commissions</b> délais variables selon les demandes <i>art. R. 410-6 à -10 / R. 423-50 à -72 c.urb.</i>	<b>12 ter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ délai de consultation non expiré le 12 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ demande d'avis reçue : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>

<b>Les décisions</b>		
<b>La notification au pétitionnaire</b> <i>art. R. 424-10 à R. 424-13 c.urb.</i>	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aucune incidence sur la possibilité de prendre des décisions, notifiées aux pétitionnaires</li> </ul>
<b>La transmission au préfet</b> 15 jours <i>art. L. 2131-1 cgct.</i>	<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ décision signée : <b>26 février / 27 juillet</b></li> <li>▪ point de départ → <b>11 août</b> (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour une durée de <b>15 jours</b>, soit jusqu'au 26 août 2020</li> </ul>
<b>L'affichage en mairie</b> 2 mois <i>art. R. 424-15 c.urb.</i>	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pas d'incidence sur l'obligation d'affichage, mais assurer durant deux mois à l'issue de l'état d'urgence sanitaire</li> </ul>
<b>L'affichage sur le terrain d'assiette</b> 2 mois minimum (+ durée des travaux) <i>art. R. 424-15 c.urb.</i>	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pas d'incidence sur l'obligation d'affichage, mais assurer durant deux mois à l'issue de l'état d'urgence sanitaire</li> </ul>
<b>Le délai de validité des autorisations d'urbanisme</b> 3 ans <i>art. R. 424-17 à R. 424-20 c.urb.</i>	<b>3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fin de validité : <b>12 mars / 10 août</b></li> <li>▪ point de départ → <b>11 août</b> (à 0 heure)</li> <li>▪ validité prorogée de deux mois</li> </ul>
<b>Demande de prorogation d'une autorisation d'urbanisme</b> 2 mois (avant la fin de validité) <i>art. R. 424-22 et R. 424-23 c.urb.</i>	<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fin de validité de l'autorisation : <b>12 mai / 10 octobre</b></li> <li>▪ demande possible jusqu'au <b>10 octobre</b> (à 0 heure)</li> </ul>
<b>Le délai de validité des certificats d'urbanisme</b> 18 mois <i>art. L. 410-1 et R. 410-18 c.urb.</i>	<b>3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fin de validité : <b>12 mars / 10 août</b></li> <li>▪ point de départ → <b>11 août</b> (à 0 heure)</li> <li>▪ validité prorogée de deux mois</li> </ul>
<b>Demande de prorogation d'un certificat d'urbanisme</b> 2 mois (avant la fin de validité) <i>art. R. 410-17 et R. 410-17-1 c.urb.</i>	<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fin de validité du certificat : <b>12 mai / 10 octobre</b></li> <li>▪ demande possible jusqu'au <b>10 octobre</b> (à 0 heure)</li> </ul>
<b>Les procédures de récolement des constructions ou aménagements</b> 3 mois (facultatif) / 5 mois (obligatoire) <i>art. R. 462-6, R. 462-9 et R. 462-10 c.urb.</i>	<b>12 ter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DAACT reçue (récolement facultatif) : <b>12 déc. / 11 mars</b></li> <li>▪ DAACT reçue (récolement obligatoire) : <b>12 oct. / 11 mars</b></li> <li>▪ délai interrompu : <b>12 mars / 24 mai</b> (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le <b>12 mars</b> (à 0 heure)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DAACT reçue : <b>12 mars / 23 mai</b></li> <li>▪ point de départ → <b>24 mai</b> (à 0 heure)</li> </ul>



<b>Le délai de recours contre les autorisations accordées</b> 2 mois <i>art. R. 600-2 c.urb.</i>	<b>12 bis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ délai non expiré avant le 12 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure) a minima pour 7 jours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ affichage terrain, transmission préfet : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>
<b>Le délai de recours contre les autres décisions</b> 2 mois <i>art. R. 421-1 cja</i>	<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ décision notifiée : 12 janvier / 10 juin</li> <li>▪ point de départ → 11 août (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour une durée de 2 mois, soit jusqu'au 11 octobre 2020 (à 0 heure)</li> </ul>	
<b>Recours gracieux contre un refus fondé sur un refus ABF</b> 2 mois <i>art. R. 424-14 c.urb.</i>	<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ décision notifiée : 12 janvier / 10 juin</li> <li>▪ point de départ → 11 août (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour une durée de 2 mois, soit jusqu'au 11 octobre 2020</li> </ul>	
<b>Le délai de retrait des autorisations accordées</b> 3 mois <i>art. R. 424-14 c.urb.</i>	<b>12 bis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ délai non expiré avant le 12 mars</li> <li>▪ délai interrompu : 12 mars / 24 mai (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ décision prise : 12 mars / 23 mai</li> <li>▪ point de départ → 24 mai (à 0 heure)</li> </ul>
<b>Le délai de retrait des autres décisions</b> 4 mois <i>art. L. 243-3 crpa.</i>	<b>7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ décision prise : 12 novembre / 11 mars</li> <li>▪ point de départ → 11 août (à 0 heure)</li> <li>▪ reprise pour la durée restant à courir le 12 mars (à 0 heure)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ décision prise : 12 mars / 10 août</li> <li>▪ point de départ → 11 août (à 0 heure)</li> </ul>