



La phase d'instruction dans la délivrance du permis de construire

publié le **23/04/2015**, vu **4281 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

L'obtention d'un permis de construire dépendra d'une étape essentielle précédant sa délivrance, appelée phase d'instruction.

L'obtention d'un permis de construire dépendra d'une étape essentielle précédant sa délivrance, appelée phase d'instruction.

En effet, suite au dépôt d'une demande de permis de construire, la mairie remet un récépissé avec un numéro d'enregistrement de la demande ainsi que la date d'obtention d'un permis de construire tacite.

La mairie dispose alors d'un délai d'un mois pour répondre et ce, depuis la réforme opérée par le décret du 5 janvier 2007.

Le récépissé doit aussi contenir mention de ce délai d'instruction d'un mois.

Ce délai pourra être modifié si, au bout d'un mois, l'administration notifie au demandeur une réponse précisant que le dossier fourni est incomplet ou que l'étude de celui-ci justifie un prolongement de la phase d'instruction (R. 423-5 du Code de l'urbanisme).

Si ce délai d'un mois est dépassé, le pétitionnaire obtiendra un PC tacite illégal qui pourra donc être retiré dans un délai de trois mois depuis la loi ENL de 2006.

A titre illustratif, par un arrêt en date du 13 août 2012, la cour administrative d'appel de Douai a annulé le permis de construire d'un parc éolien, délivré après une phase d'instruction irrégulière.

L'arrêt précisait notamment que le Commissaire enquêteur :

« (...) bien qu'il n'était pas tenu de répondre à toutes les observations, s'est abstenu de se prononcer sur les critiques émises à propos des aspects défavorables du projet qui étaient très précisément détaillés dans le memorandum d'une trentaine de pages émanant de l'Association X »

Ainsi, l'enquête publique (phase d'instruction), reconnue irrégulière, a entaché le permis de construire d'une irrégularité.

Pour les permis de construire des maisons individuelles, le délai d'instruction est de deux mois.

Toutefois, tous les autres permis de construire sont assujettis à un délai de trois mois ; sachant que des variations de délais existent (R. 423-24 et suivants du Code de l'urbanisme).

Il est intéressant de relever qu'en cette matière, contrairement à la règle habituelle, le silence de l'administration peut valoir acceptation.

Enfin, lorsque la décision concernant la demande de permis est explicite, elle a pour support un arrêté du maire, du président de l'EPCI, du préfet, du ministre ou de tous délégués dûment habilités (article L. 424-1 du Code de l'urbanisme).

Évidemment, en cas de refus de délivrance du permis de construire, l'administration doit motiver sa décision, refus qui peut alors être contesté devant le tribunal administratif.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com