



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME



Services de l'État de Guyane

Direction générale de la cohésion et de l'animation territoriale

Direction de la coordination territoriale et des collectivités locales

Bureau du contrôle administratif

SOMMAIRE

I – Les services instructeurs au 1^{er} avril 2022

Qui fait quoi en Guyane ?.....Fiche 1

II – Le rôle de la mairie

Le conseil aux particuliers.....Fiche 2

III – Les différents actes d'urbanisme et leur instruction

Le certificat d'urbanisme.....Fiche 3-1

La déclaration préalable.....Fiche 3-2

Le permis de construire.....Fiche 3-3

Le permis d'aménager.....Fiche 3-4

Le permis de démolir.....Fiche 3-5

IV – Les évolutions des autorisations d'urbanisme

Le permis modificatif.....Fiche 4-1

La prorogation.....Fiche 4-2

Le transfert.....Fiche 4-3

La disparition.....Fiche 4-4

V – Les autorisations d'urbanisme intégrant d'autres procédures

Les ERP (établissements recevant du public).....Fiche 5-1

Le PC valant AEC (autorisation d'exploitation commerciale).....Fiche 5-2

VI – Les formalités postérieures à la décision

Les formalités.....Fiche 6

VII – La taxe d'aménagement (TA) et la redevance d'archéologie préventive (RAP)

La TA.....Fiche 7-1

La RAP.....Fiche 7-2

VIII – Rappels

La loi sur l'architecture.....Fiche 8-1

Dispositifs d'archéologie préventive.....Fiche 8-2

Définitions essentielles.....Fiche 8-3



LEXIQUE

ABF :architecte des bâtiments de France

Abords MH : anciens périmètres de protection adaptés, périmètres de protection modifiés, périmètres de 500 m autour d'un MH et immeuble adossé à un immeuble classé

ADS :application du droit des sols

AEC :autorisation d'exploitation commerciale

AOS :autorisation d'occupation du sol

AR :accusé réception

ARS :agence régionale de la santé

AVAP :aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

CAUE :conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

CC :carte communale

C.C. :code de commerce

C.C.H. :code de la construction et de l'habitation

CCDSA :commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité

CDAC :commission départementale d'aménagement commercial

CDCEA :commission départementale de la consommation des espaces agricoles

CDNPS :commission départementale de la nature, des paysages et des sites

CDPENAF : ..commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers

CNAC :commission nationale d'aménagement commercial

C.U. :code de l'urbanisme

C.P. :code du patrimoine

CUa ou b :certificat d'urbanisme a ou b

DAACT :déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

DCJS :direction de la culture, de la jeunesse et des sports

DENCI :déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

DDFIP :direction départementale des finances publiques

DOC :déclaration d'ouverture de chantier

DP :déclaration préalable

EBC :espace boisé classé
ERP :établissement recevant du public
FNAP :Fonds national pour l'archéologie préventive
INRAP :Institut national de recherches archéologiques préventives
MCP :modification de la consistance de projet (archéologie préventive)
MH :monument historique
PA :permis d'aménager
PAE :plan d'aménagement d'ensemble
PAPE :projet architectural paysager et environnemental
PC :permis de construire
PD :permis de démolir
PLAI :prêt locatif aidé d'intégration
PLU :plan local d'urbanisme
POS :plan d'occupation des sols
PPR :plan de prévention des risques
PTZ :prêt à taux zéro
PUP :plan urbain partenarial
PVR :participation pour voirie et réseaux
RAP :redevance d'archéologie préventive
RNU :règlement national d'urbanisme
SPRsite patrimonial remarquable (inclut les secteurs sauvegardés, les AVAP et ZPPAUP)
SA :service de l'archéologie (au sein de la DGCOPOP)
TA :taxe d'aménagement
UDAP :unité départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAC :zone d'aménagement concerté
ZPPA :zone de présomption de prescription archéologique
ZPPAUP :zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

I – LES SERVICES INSTRUCTEURS AU 1^{er} AVRIL 2022

QUI FAIT QUOI EN GUYANE ?.....FICHE 1



QUI FAIT QUOI EN GUYANE AU 1^{er} AVRIL 2022 ?

Conformément aux dispositions législatives en vigueur (article 134 de la loi ALUR du 24 mars 2014 modifiant l'article L. 422-1 du C.U. relatif à la compétence en instruction et l'article L. 422-8 relatif à la fin de la mise à disposition des services de l'État), depuis le 1^{er} juillet 2015 l'instruction des actes d'urbanisme est effectuée par des structures de collectivités ou avec le concours de la DGTM lorsque la commune peut encore en bénéficier (communes RNU ou pouvant encore bénéficier de la MAD).

Aussi au 1^{er} juillet 2017 l'état des services instructeurs est le suivant :

☞ Instruction des actes d'urbanisme par les services instructeurs des collectivités et communes autonomes (communes POS/PLU ou cartes communales)

Les services instructeurs sont les suivants :

- Apatou
- Camopi
- Kourou
- Ouanary
- Papaïchton
- Régina
- Saint Elie
- Saint Georges de l'Oyapock
- Sinnamary

☞ Instruction des actes d'urbanisme par la DGTM / ULA :

- instruction des actes d'urbanisme pour les communes RNU ou celles pouvant encore bénéficier de la mise à disposition des services de l'État.
- instruction des permis qui relèvent de la compétence de l'État (même lorsque la collectivité a son service instructeur)
- instruction des DP clôtures obligatoires – Art. R. 421-12 du C.U. (SPR, site inscrit, classé ou en instance de classement, secteur délimité par le PLU en application des articles L. 151-19 et L. 151-23)
- la liquidation des taxes pour toutes les communes de la Guyane (au siège de la DEAL)

L'unité urbanisme est située à la DGTM / ULA – rue du Vieux Port – 97300 Cayenne

☞ Ce que les services instructeurs de la DGTM / ULA n'assurent pas :

- l'instruction des certificats d'urbanisme d'information (CUa) pour les communes POS/PLU/CC
- l'instruction des DP clôtures lorsque la collectivité compétente en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par délibération
- le récolement facultatif (exercé par la commune)

II – LE RÔLE DE LA MAIRIE

LE CONSEIL AUX PARTICULIERS.....FICHE 2



LE CONSEIL AUX PARTICULIERS

↳ A chaque projet sa procédure :

- certificat d'urbanisme (d'information) (CUa)
- certificat d'urbanisme (opérationnel) (CUb)
- déclaration préalable (travaux ou division foncière) (DP)
- permis de construire pour une maison individuelle (PC)
- permis de construire autres travaux (bâtiments agricoles, ERP, industries) (PC)
- permis d'aménager (PA)
- permis de démolir (PD)

Pour chaque acte, les imprimés de demande peuvent être téléchargés sur le site service-public.fr

La mairie est le guichet unique pour :

- tout renseignement en amont sur la constructibilité et la faisabilité du projet (consultation du PLU/ POS, CC), existence des réseaux.....
- dépôt du dossier initial
- dépôt des pièces complémentaires si nécessaire
- envoi de l'autorisation signée
- dépôt éventuel d'un modificatif, d'une demande de transfert
- dépôt de la DOC et de la DAACT pour les permis et déclarations préalables



↳ Dépôt des dossiers (art. R. 410-2 et R. 423-2 du C.U.)

Dans tous les cas, le dossier est à déposer en nombre suffisant :

DEMANDE DE FORMALITE	CERFA CORRESPONDANT	NOMBRE D'EXEMPLAIRES	
		Complets	Allégés (*)
Certificat d'urbanisme a	Cerfa n° 13410*04	2 ex	
Certificat d'urbanisme b	Cerfa n° 13410*04	4 ex	
Déclaration préalable	Cerfa 13702*05 ou 13703*06 ou 13404*06	2ex	5
Permis de construire maison individuelle	Cerfa n° 13406*06	4 ex	5
Permis de construire autres travaux	Cerfa n° 13409*06	4 ex	5
Permis d'aménager	Cerfa n° 13409*06	4 ex	5
Permis de démolir	Cerfa n° 13405*05	4 ex	5

(*) Voir liste des pièces à fournir dans le bordereau de dépôt des pièces
Selon la nature du projet, des exemplaires supplémentaires pourront être demandés

Les missions de la mairie dans le premier mois qui suit le dépôt de la demande

→ Au dépôt du dossier

- enregistrer la demande (formulaire d'urbanisme + dossier fiscal) sur le registre de la commune et lui affecter un numéro selon la règle suivante (*art. R. 423-3 du C.U. et A. 423-1 à A. 423-4*) :

Exemple :

PC	973	302	19	T 0034
----	-----	-----	----	--------

- Les 2 lettres (CU, DP, PC, PA, PD) identifiant le type de demande sont suivies de 13 cases :
 - les 3 premiers chiffres correspondent au numéro de département (ex : 973)
 - les 3 suivants sont destinés au numéro INSEE de la commune (ex : 302)
 - les 2 suivants sont affectés à l'année de dépôt du dossier (ex : 19)
 - la lettre permet d'identifier le service instructeur (ex : T)
 - les 4 derniers chiffres sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou d'acte (ex : 0034)
- délivrer un récépissé de dépôt au pétitionnaire (*art. R. 423-3 à R.423-5 du C.U.*)
 - tamponner le récépissé
 - transmettre en main propre ou par courrier ce récépissé au demandeur

Si le dossier n'est pas complet mais que le pétitionnaire ne souhaite pas le compléter avant de le déposer, l'agent qui reçoit le dossier ne peut pas refuser d'enregistrer le dossier.

- **Tamponner chaque pièce du dossier de la date de dépôt y compris les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu demande de complétude**

→ Au cours de la première semaine

- Vérifier si les travaux se trouvent dans le périmètre de protection d'un monument historique, dans un site classé ou inscrit ou dans un site patrimonial remarquable (SPR) (nouvelle dénomination pour Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) et secteur sauvegardé).

Si c'est le cas, cocher sur le formulaire de demande, la case « envoi d'un dossier complet à l'Architecte des Bâtiments de France » et envoyer, dans les 7 jours qui suivent le dépôt du dossier en mairie, un dossier complet à l'adresse suivante (*art. R. 423-10 à R. 423-11 du C.U.*) :



Architecte des Bâtiments de France et conservateur des monuments historiques
Direction des Affaires Culturelles
rue du Vieux Port
97300 CAYENNE



- Vérifier si les travaux entrent dans le champ de l'archéologie préventive (article R. 523-4 du C.P.).
- Consulter les gestionnaires de réseau (eau potable, ERDF, assainissement, voirie communale ou intercommunale)
- Transmettre les dossiers au service instructeur de la mairie dans les 5 jours qui suivent le dépôt du dossier en mairie accompagné des copies des bordereaux de consultation des gestionnaires de réseaux
- Transmettre un dossier à la Préfecture lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune (*art. R. 423-7 du C.U.*)

→ **Avant la fin de la deuxième semaine**

- Procéder à l'affichage en mairie, de l'avis de dépôt du dossier pour les DP et PC. Affichage à maintenir durant toute la durée de l'instruction (*art. R. 423-6 du C.U.*).

→ **Avant la fin de la troisième semaine (pour toutes les communes)**

C'est le moment d'envoyer au service instructeur toutes les informations relatives au dossier, qui sont nécessaires à l'instruction

- avis des gestionnaires de réseau
- avertir le service instructeur lorsqu'une participation (PVR*, PAE* ou PUP*) doit être mise à la charge du pétitionnaire et lui envoyer la délibération du conseil municipal toutes les fois que c'est nécessaire

Si le service instructeur n'a pas connaissance de ces informations, il ne pourra pas prescrire cette participation dans l'arrêté et elle ne pourra pas être liquidée par le percepteur

- signaler la présence de bâtiments ou d'installations situés à proximité du projet et susceptibles de générer des nuisances ou d'entraîner des risques (bâtiment abritant des animaux, hangar de stockage de paille situé à proximité d'habitations, bâtiment industriel ou artisanal bruyant ou polluant, installation de restauration...)

Dans les communes compétentes au nom de l'Etat (ex : commune RNU), le Maire émet son avis dans les délais suivants :

- 15 jours pour les DP ;
- 15 jours pour les certificats d'urbanisme de simple information a) (*R.410-6*) ;
- 30 jours pour les certificats d'urbanisme opérationnels b) (*R.410-6*) ;
- 30 jours pour les permis de construire, de démolir et d'aménager ;

A défaut, cet avis sera réputé favorable .



Dans ces communes, l'avis du maire doit être sans équivoque : favorable, défavorable ou favorable avec prescriptions.

Dans le cas où l'avis est défavorable ou favorable avec prescriptions, il doit être motivé.

→ **Avant la fin du premier mois**

Le Maire adresse en recommandé avec accusé de réception, après les avoir signés, les courriers de demande de pièces complémentaires et/ou de majoration de délai proposés par le service instructeur.

Ainsi, dans toutes les communes à l'issue du premier mois qui suit le dépôt de son dossier en mairie, le demandeur connaît le délai définitif de traitement de son dossier et sait si celui-ci est complet ou non.

- * PVR : participation pour voirie et réseaux
- * PAE : plan d'aménagement d'ensemble
- * PUP : projet urbain partenarial

III – LES DIFFÉRENTS ACTES D'URBANISME ET LEUR INSTRUCTION

LE CERTIFICAT D'URBANISME.....	FICHE 3-1
LA DÉCLARATION PRÉALABLE.....	FICHE 3-2
LE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	FICHE 3-3
LE PERMIS D'AMÉNAGER.....	FICHE 3-4
LE PERMIS DE DÉMOLIR.....	FICHE 3-5



LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

↳ le Cua de simple information (Imprimé Cerfa n° 13410*04)

Objectifs (L. 410-1)	Informe le pétitionnaire des : - règles d'urbanisme en vigueur - servitudes d'urbanisme (ex : MH et Abords, SPR, etc.) et autres servitudes administratives (ex : ZPPA) et droits de préemption urbain affectant le terrain - le régime des taxes et participations applicables au terrain
Qui instruit ?	<u>Commune POS/PLU/Carte communale</u> : la commune <u>Commune RNU</u> : la DEAL (l'acte est signé par le Maire au nom de l'Etat) Dans ce cas, la mairie date, numérote la demande et la transmet dans un délai de 5 jours à la DEAL pour instruction
Nombre de dossiers à fournir	2 exemplaires complets
Pièces à joindre (Art. R. 410.1)	- plan de situation permettant de localiser le terrain
Consultations (Art. R. 410-10)	Néant
Délai d'instruction (Art. R. 410-9)	1 mois Au delà, le CUa est tacite.
Délai de validité (Art. L. 410-1 et R. 410-17)	18 mois à compter de sa délivrance ou date de tacite ; prorogeable 12 mois plusieurs fois
Droits acquis (Art. L. 410-1)	Stabilisation des droits acquis pour toute demande déposée dans le délai de validité du CU (limitation administrative + taxes et participations)

Nota : Aucune demande de pièces complémentaires ne peut être faite dans le cadre de l'instruction d'un CU a ou b.

Il est donc important que le pétitionnaire remplisse correctement sa demande :

- nom, adresses (domicile, travaux)
- références cadastrales
- destination de la construction projetée (CUb)

Si plusieurs terrains sont concernés par la demande, le pétitionnaire devra fournir une demande de CU par terrain.

 **le CUB dit opérationnel** (Imprimé Cerfa n° 13410*04)

Objectifs (Art. L. 410-1)	Informe le pétitionnaire de(s) : <ul style="list-style-type: none"> - règles d'urbanisme en vigueur - servitudes d'urbanisme et autres servitudes administratives affectant le terrain - taxes et participations applicables au terrain - la faisabilité du projet envisagé - l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (eau potable, assainissement, électricité, voirie communale ou départementale) Si le terrain n'est pas desservi par les réseaux au moment du dépôt de la demande, mais le deviendra dans les mois à venir, le maire doit indiquer dans quel délai.
Qui instruit ?	<u>Commune POS/PLU/Carte communale</u> : centre instructeur de la collectivité <u>Commune RNU</u> : la DEAL (l'acte est signé par le Maire au nom de l'Etat) Dans ce cas, la mairie date toutes les pièces, numérote la demande et la transmet dans un délai de 5 jours à la DEAL pour instruction
Nombre de dossiers à fournir	4 exemplaires complets
Pièces à joindre (Art. R. 410-1)	<ul style="list-style-type: none"> - un plan de situation du terrain permettant de le localiser - une notice descriptive succincte (opération projetée) - le plan du terrain s'il existe des bâtiments sur le terrain
Consultations (Art. R. 410-10)	Gestionnaires de réseaux
Délai d'instruction (Art. R. 410-10)	2 mois Un CUB tacite équivaut aux informations données dans le cadre d'un CUa et n'informe pas sur la faisabilité d'un projet défini.
Délai de validité (Art. L. 410-1 et R. 410-17)	18 mois à compter de sa délivrance ou date de tacacité ; prorogable 12 mois plusieurs fois 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.
Droits acquis (Art. L. 410-1)	Stabilisation des droits acquis pour toute demande déposée dans le délai de validité du CU (limitation administrative + taxes et participations + faisabilité de l'opération)

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande
- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA
- affecte un numéro à la demande
- **date toutes les pièces**
- délivre au demandeur le récépissé de dépôt
- consulte les différents gestionnaires de réseaux dans le cadre d'un CUb (ERDF, eau, assainissement, voirie communale ou intercommunale)
- adresse dans les 5 jours le dossier à son service instructeur, avec copie des bordereaux de consultation des gestionnaires de réseaux



LA DECLARATION PREALABLE (DP)

↪ Il existe 3 types de déclaration préalable :

Référence de l'imprimé Cerfa	Types de travaux ou aménagements
Cerfa n° 13702*05	<ul style="list-style-type: none"> - lotissements - divisions foncières <p><i>(Art. R. 421-23 a)</i></p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div> <p>non soumis à permis d'aménager (sauf en abords MH et SPR – R. 421-19)</p> </div> </div>
Cerfa n° 13703*06	<p>Réalisation de construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension - véranda - abri de jardin - garage - modification de l'aspect extérieur - ravalement de façade modifiant l'aspect extérieur - édification d'une clôture - coupes et abattages d'arbres - <p><i>(Art. R. 421-1 et suivants)</i></p> 
Cerfa n° 13404*06	<p>Réalisation de travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - camping (maxi accueil 20 personnes ou 6 installations) - aire de stationnement, - aire d'accueil des gens du voyage - construction, modification de construction ou changement de destination non soumis à permis de construire - coupe et abattage d'arbres - <p><i>(Art. R. 421-23)</i></p>

La déclaration préalable portant sur l'extension d'une construction ou la construction d'une annexe (cerfa 13703*06) est exigée lorsque :

- les travaux créent entre 5 m² et 20 m² * de surface de plancher ou d'emprise au sol
- les travaux changent la destination d'un bâtiment (ex : transformation d'un local commercial en local d'habitation) lorsque les travaux ne portent pas sur la structure porteuse ou la façade du bâtiment

* Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² dans le cadre de l'extension d'une construction existante, située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols.



Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un **permis de construire est exigé** si, après réalisation, la surface de plancher de la construction **dépasse 150 m²** (se reporter à la fiche « Surface de plancher »).

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DEAL si compétence Etat
Nombre de dossiers à fournir (Art. R. 423-2 a et A. 431-9 du C.U.)	2 dossiers complets + 2 dossiers allégés *
Constitution du dossier (Art. R. 431-35 à R. 431-37 du C.U.)	- l'imprimé de déclaration préalable - les pièces nécessaires à l'instruction de la déclaration parmi celles listées à l'article R. 431-35 et suivants du code de l'urbanisme (ces pièces figurent sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » de l'imprimé de déclaration préalable) - Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de DP
Délai d'instruction (Art. R. 423-23 du C.U.)	1 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées Le délai d'instruction peut faire l'objet d'une prolongation de délai si le projet nécessite la consultation d'autres services (ex : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), Établissement recevant du public (ERP)....). Le délai n'est pas majoré en cas de consultation du service de l'archéologie (SA) au titre des Art. R. 523-7 et R. 523-8 du C.P.
La décision ** (Art. R. 424-1 à R. 424-4 du C.U.)	- non-opposition à la DP : aucun arrêté délivré, décision tacite - décision négative : arrêté d'opposition - décision avec prescription : arrêté avec prescription
Durée de validité (Art. R. 424-18 du C.U.)	La DP est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans qui suivent la date de la décision (arrêté ou tacite) et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année
Prorogation du délai de validité (Art. R. 424-21 du C.U.)	2 fois pour une durée d'un an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité

* Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés si le projet est situé dans un secteur protégé (MH, parc national, site protégé, réserve naturelle....R. 423-2 du C.U.)

** Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article 4 de la loi n° 321 du 12 avril 2000 : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (conseil d'Etat du 29 juin 2005, Monsieur Lusignet – n° 276808).

La décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de la décision. Passé ce délai, la décision de non-opposition ne peut être retirée que sur demande expresse de son bénéficiaire (Art. L. 424-5 du C.U.).

Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration préalable.

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

Le rôle de la mairie :



- réceptionne la demande
- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA et joint le **dossier fiscal**
- affecte un numéro de dossier
- **date toutes les pièces du dossier y compris les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu fourniture de compléments**
- délivre au demandeur le récépissé de dépôt
- consulte l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et le service de l'archéologie (SA) si nécessaire ainsi que les gestionnaires de réseaux
- adresse dans les 5 jours le dossier et l'avis du maire à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation
- envoie un dossier complet et les pièces complémentaires le cas échéant, à la Préfecture à l'adresse suivante :

Services de l'État de Guyane
DGCAT / DCTCT / BCA
rue Fiedmont
BP 7008
97307 CAYENNE Cedex

- notifie par affichage en mairie de la déclaration préalable dans les 15 jours qui suivent le dépôt
- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction
- notifie la décision d'opposition ou de non-opposition avec prescriptions au demandeur par LR + AR ou voie électronique
- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture
- transmet le dossier fiscal + la décision à la DEAL, chargée de la liquidation des taxes en s'assurant que le numéro SIRET est bien mentionné et que le dossier fiscal est en cohérence avec la déclaration préalable à l'adresse suivante :

Services de l'État de Guyane
DGTM / ULA
rue du Vieux Port
97300 CAYENNE

INSTRUCTION TYPE D'UNE DECLARATION PREALABLE (DP)

Le maire :
réceptionne la déclaration préalable, numérote la DP et **date chaque pièce du dossier** (Art. R. 423-3 et 4)

Délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (**délai d'instruction** de base **1 mois à compter du jour où le dossier est complet**)

Même si des pièces sont manquantes au dossier (plan de masse, plan de situation), la demande doit être enregistrée

Le maire procède à la consultation :
- de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) dans la semaine qui suit le dépôt (Art. R. 423-11) *
- du service de l'archéologie (SA) au titre des articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine**
- des gestionnaires de réseau

***Si les travaux se trouvent dans un périmètre d'abords de monuments historiques, de SPR (sauf pour les sites classés ou en instance de classement)**

**** Si les travaux se trouvent dans une zone de présomption de prescriptions archéologique (ZPPA)
Ou lorsque le SA dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis en application de l'arrêté mentionné à l'article R. 523-6 est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique
Ou lorsque la mairie décide de saisir le SA en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a connaissance.**

Le maire :
transmet dans les 5 jours le dossier au service instructeur copie du (des) bordereau(x) de consultation
procède à l'**affichage** de la demande dans les **15 jours** qui suivent le dépôt de la déclaration ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction de la déclaration (Art. R.423-6)

Un exemplaire de la déclaration est également adressé au Préfet dans le cadre du contrôle de la légalité (Art. R. 423-7)

Le service instructeur :
enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction, mentionne les consultations de services et analyse la demande

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction si le projet est situé en périmètre MH

Le service instructeur doit dans le 1er mois qui suit la réception du dossier en mairie :

- consulter si besoin le gestionnaire de voirie Conseil Départemental (lorsque le projet borde une route départementale)
- procéder à une demande de pièces si le dossier est incomplet
- majorer les délais si consultation de services spécifiques

il est impératif que ces consultations soient réalisées le plus rapidement possible
un seul courrier signé du maire est adressé au demandeur pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièces

Dès réception des avis (gestionnaire, ABF, SA, etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision

La décision (*) est transmise à la mairie dans le délai d'instruction **aucun arrêté ne doit être préparé si décision favorable ou sans**

(*) si décision négative
ou

prescription

(*) si décision avec prescription

Le Maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision
(prénom+nom+qualité)

La décision d'opposition ou assortie de prescriptions est adressée en
lettre recommandée avec AR au demandeur ou par échange
électronique si le demandeur a donné son accord (*Art. R. 424-10*)

En cas de non-opposition tacite à un projet
ayant fait l'objet d'une déclaration préalable,
l'autorité compétente en délivre certificat sur
simple demande du demandeur, du déclarant ou
de ses ayants-droit (*Art. R. 424-13*).

Copie de cette décision est adressée au service instructeur

La décision doit être notifiée dans le délai légal d'instruction

Une notification hors délai engendre une
décision tacite



LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Le permis de construire est un acte administratif (décision individuelle) pris par l'autorité administrative compétente (Etat ou Commune ou EPCI) par lequel des travaux emportant occupation du sol sont autorisés ou refusés en application des règles en vigueur sur le terrain concerné.

Il s'agit d'un acte **PREALABLE** à tout commencement de travaux, dès lors que ces derniers y sont assujettis (*R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16*)

Référence des imprimés	Types de travaux ou aménagements
Cerfa n° 13406*06	Maison individuelle et/ou ses annexes
Cerfa n° 13409*06	Les autres constructions : - logement collectif - exploitation agricole - établissement recevant du public



Le recours à un architecte (Art. R. 431-1) pour réaliser le projet architectural d'un PC est obligatoire dès lors que la surface de plancher de la future construction dépasse 150 m².

Quels objectifs ? <i>Art. L. 421-6 du C.U.</i>	Contrôle : - la conformité aux dispositions législatives et réglementaires applicables au terrain - l'implantation - la destination - la nature de la construction - l'architecture - les dimensions - l'assainissement - l'aménagement des abords - la compatibilité avec une déclaration d'utilité publique
Quels sont les travaux soumis à permis de construire ? <i>Art. R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16 du C.U.</i>	Sont notamment soumis à PC : - les constructions nouvelles à l'exception de celles qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable - les travaux qui ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m ² (portée à 40 m ² en zone urbaine couverte par un PLU pour les extensions des constructions existantes) - les travaux qui ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou entrepôt) (<i>Art. R. 123-9 ou R. 151-27 et 28 pour nouveaux PLU</i>)

	<ul style="list-style-type: none"> - les travaux qui portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé - certains travaux en périmètre d'abords MH ou en SPR qui sont soumis à DP en dehors de ces périmètres.
--	--

Le permis de construire n'a pas vocation à contrôler l'application de toutes les règles de droit public mais uniquement :

- les règles d'urbanisme prévues dans le code de l'urbanisme et dans les documents locaux de planification (PLU, POS, Cartes communales) mais aussi d'autres réglementations telles que certaines règles d'implantation du règlement sanitaire départemental ou du code rural.
- les servitudes d'utilité publique et autres servitudes administratives (comme les zones de présomption de prescription archéologique - ZPPA) affectant l'utilisation du sol

Entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un PC est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction au-delà de 150 m².

Qui instruit ?	<p>La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune</p> <p>La DEAL si compétence Etat</p>
Nombre de dossiers à fournir (Art. R. 423-2 b, A. 431-9 du C.U.)	4 dossiers complets + 5 dossiers allégés *
Constitution du dossier (Art. R. 431-5 à R. 431-33-2 du C.U.)	<ul style="list-style-type: none"> - le formulaire adapté à la nature des travaux - les pièces nécessaires à l'instruction du permis de construire parmi celles listées aux articles R. 431-5 à R.431-33-2 du code de l'urbanisme (ces pièces figurent sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis de construire). - Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de demande de PC
Délai d'instruction (Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)	<ul style="list-style-type: none"> - 2 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées pour une maison individuelle et/ou ses annexes - 3 mois pour les autres constructions <p>Le délai d'instruction peut faire l'objet d'une prolongation de délai si le projet nécessite la consultation d'autres services (ex : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), Établissement recevant du public (ERP)...). Le délai n'est pas majoré en cas de consultation du service de l'archéologie (SA) au titre des Art. R. 523-4, R. 523-7 et R. 523-8 du C.P,</p>
La décision ** (Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)	<ul style="list-style-type: none"> - sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions - arrêté de refus
Péremption (Art. 424-17 du C.U.)	Le PC est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans qui suivent la date de la décision (arrêté ou tacite) et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année. Toutefois le cas échéant, ce délai de validité du PC n'est ouvert qu'à compter de l'accomplissement de certaines formalités prévues par d'autres réglementations (ex : archéologie préventive).

Prorogation du délai de validité (Art. R. 424-21 à R. 424-23 du C.U.)	2 fois pour une durée d'un an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité.
---	--

* Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés si le projet est situé dans un secteur protégé (MH, parc national, site protégé, réserve naturelle, ZPPA....).

** Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article 4 de la loi n° 321 du 12 avril 2000 : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (conseil d'Etat du 29 juin 2005, Monsieur Lusignet – n° 276808).

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande
- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA et **joint le dossier fiscal**
- affecte un numéro de dossier
- **date toutes les pièces du dossier y compris les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu fourniture de compléments**
- délivre au demandeur le récépissé de dépôt
- consulte l'UDAP si nécessaire et les gestionnaires de réseaux, et peut consulter le service de l'archéologie (SA) au titre des art. R. 523-7 et R. 523-8 du C.P.
- adresse dans les 5 jours le dossier à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation et l'avis du maire
- envoie un dossier complet et les pièces complémentaires le cas échéant, à la Préfecture pour le contrôle de légalité à l'adresse suivante :



Services de l'État de Guyane
DGCAT / DCTCT / BCA
rue Fiedmont
BP 7008
97307 CAYENNE Cedex

- notifie par affichage en mairie de la demande de PC dans les 15 jours qui suivent le dépôt
- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction
- notifie la décision de permis de construire ou de refus du permis de construire par lettre recommandée avec AR, par voie électronique ou remise en main propre par la mairie contre décharge
- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture
- transmet le dossier fiscal + la décision à la DEAL en s'assurant que le numéro SIRET est bien mentionné et que le dossier fiscal est en cohérence avec la demande de permis de construire, à l'adresse suivante :

Services de l'État de Guyane
DGTM / ULA
rue du Vieux Port
97300 CAYENNE

9. INSTRUCTION TYPE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Le maire :
réceptionne la demande de permis de construire, le numérote et **date chaque pièce du dossier** (Art. R. 423-3 et 4)
délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (délai d'instruction de base 2 ou 3 mois à compter du jour où le dossier est complet)

Même si des pièces sont manquantes au dossier la demande doit être enregistrée

Le maire consulte :
l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP* – Art. R. 423-11)
les gestionnaires de réseaux (ERDF, EAU POTABLE, VOIRIE, ASSAINISSEMENT)

***Si les travaux se trouvent dans un périmètre d'abords de monuments historiques, de SPR (sauf pour les sites classés ou en instance de classement)**

Le maire :
transmet le dossier au service instructeur et lui adresse copie des bordereaux de consultation **dans les 5 jours**
procède à l'**affichage** de la demande dans les **15 jours** qui suivent le dépôt de la demande ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction du permis de construire (Art. R. 423-6) .

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction **si projet dans périmètre ABF**

Le service instructeur :
enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction,
mentionne les consultations de services qui seront nécessaires et analyse la demande

Dans le 1er mois le service instructeur :
procède aux consultations des autres services nécessaires à l'instruction du PC, notamment du service de l'archéologie (SA) au titre de l'art. R*425-31 du C.U et des Art. R. 523-4, R. 523-7 et R. 523-8 du C.P.**
procède à une demande de pièces si le dossier est incomplet
majore le délai d'instruction si consultation de services spécifiques (UDAP)

**** Si les travaux se trouvent dans une zone de présomption de prescriptions archéologique (ZPPA)**
Ou lorsque le SA dispose d'informations lui indiquant qu'un projet [...] susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique
Ou lorsque la mairie décide de saisir le SA en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a connaissance.
Il est impératif que les consultations soient réalisées le plus rapidement possible
Si des pièces sont demandées au-delà du premier mois, le délai d'instruction continue à courir

Un seul courrier est adressé au demandeur par le maire pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièces

Le délai d'instruction ne commence à courir que lorsque la demande de permis de construire est complète

Dès réception des avis (gestionnaire, ABF, SA, etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision d'autorisation d'urbanisme, délivrée sous réserve du droit des tiers

La proposition d'arrêté est transmise au maire dans le délai d'instruction par le service instructeur

Art. R. 424-1 à R. 424-15

Le maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision.
La décision est adressée en lettre recommandée + AR au demandeur ou par
voie électronique si le demandeur a donné son accord

*En l'absence de réponse à l'issue du délai
d'instruction le bénéficiaire peut se prévaloir
d'un permis tacite sauf cas énumérés aux
articles R. 424-2 et R. 424-3 du C.U.*

Copie de cette décision est adressée au service instructeur et affichée en mairie
dans les 8 jours suivant la décision et pendant 2 mois

***La décision est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers qui disposent d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage du PC sur
le terrain pour contester la décision.***

LES DELAIS D'INSTRUCTION DES PERMIS

Articles R. 423-23 à R. 423-37 du code de l'urbanisme

- ↪ Le délai de base par défaut est indiqué dans le récépissé de dépôt du dossier ; il peut être majoré selon la nature du projet ou des services consultés.
- ↪ Le nouveau délai doit être notifié dans le mois qui suit le dépôt de la demande en mairie ; à défaut, il ne peut plus être majoré.
- ↪ La majoration de délai doit être motivée et indiquer, quand l'autorisation ne peut être tacite, que l'échéance du délai d'instruction vaudra rejet tacite.
- ↪ Un même projet peut être concerné par plusieurs majorations de délai. Il convient alors de retenir le délai le plus long.

Le courrier indiquant le délai d'instruction est préparé par le service instructeur et notifié par le Maire en même temps que la demande de pièces si le dossier est incomplet.

Voir les tableaux en pages suivantes

MAJORATIONS: les majorations du R. 423-23 ne sont pas cumulables avec les majorations du R. 423-24											
	PC soumis à consultations obligatoires (R. 423-24 a)	Dérogation aux 1ers et 3èmes des articles L. 152-4 et 152-6 (R. 423-24 b)	Périmètre MH ou SPR (R. 423-24 c)	Consultation CDPENAF (R. 423-24 d)	Soumis à participation du public (R. 423-24 e)	Consultation commission départementale ou régionale (R. 423-25 a)	Consultation ministre agriculture (R. 423-25 b)	Dérogation au L. 111-3 du code rural (R. 423-25 c)	Dérogation au L. 111-4-1 du code de la construction (R. 423-25 d)	Projet soumis à autorisation exploitation commerciale (L. 752-1 du Code de Commerce) (R. 423-25 e)	Participation du public par voie électronique (R. 423-25 f)
NATURE ET/OU PROJET	2 mois	+ 1 mois	+ 1 MOIS	+ 1 mois	+ 1 mois	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS
PC Maison Individuelle	+ 1 mois	+ 1 mois	+ 1 MOIS	+ 1 mois	+ 1 mois	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS
PC Autres	+ 1 mois	+ 1 mois	+ 1 MOIS	+ 1 mois	+ 1 mois	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS	+ 2 MOIS
Projet situé dans un futur parc national	5 mois R. 423-26										
Consultation d'une commission nationale ou de l'assemblée de Corse ou du Préfet si réserve naturelle nationale ou classée par l'Etat	5 mois R. 423-27										
- Travaux sur MH inscrit - Dérogation au L.152-4	5 mois R. 423-28 a										
ERP (établissement recevant du public)	5 mois R. 423-28 b										
IGH (immeuble de grande hauteur)	5 mois R. 423-28 b										
PC précédé d'une autorisation de défrichement	5 mois R. 423-29										
	7 mois si enquête publique										
	3 mois autres cas										
Autorisation spéciale ministre défense ou aviation civile si ICPE autorisation	10 mois R. 423-31 a										
Autorisation spéciale ministre défense ou aviation civile	5 mois R. 423-31 b										
Projet avec travaux soumis au ministre chargé des sites	8 mois R. 423-31 c										
Evocation par le ministre des sites ou de la protection de la nature	8 mois R. 423-37										

Les majorations mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux demandes ci-contre



Projet soumis à enquête publique (à l'exception de ceux visés au R. 423-29) : 2 mois à compter de réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (R. 423-32)

NB : Tous les articles cités sont issus du code de l'urbanisme sauf mention particulière

PROLONGATIONS EXCEPTIONNELLES

NB : Tous les articles cités sont issus du code de l'urbanisme sauf mention particulière

Nature de la décision	Motif de la prolongation	Prolongation de délai
PC précédé d'une autorisation de défrichement	Prolongation de l'instruction de l'autorisation de défrichement sur décision du Préfet	3 mois R. 423-34
Travaux en périmètre d'abords MH ou de SPR	Recours de l'autorité compétente en ADS contre l'avis de l'ABF	2 mois R. 423-35
PC précédé d'une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public de cinémas	Recours contre un refus émis par la commission départementale compétente	5 mois R. 423-36
PC subordonné à un avis favorable de la commission nationale d'aménagement commercial au regard du L. 752-17 du code de commerce	/	/
PC subordonné à un avis de la commission nationale d'aménagement commercial au regard du L. 752-4 du code de commerce	/	/



LES CONSULTATIONS NÉCESSAIRES EN COURS D'INSTRUCTION

Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire consulte, au nom de l'autorité compétente pour statuer, les personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet de construction.

Il recueille les accords, avis ou décisions prévus par les lois et règlements, en vigueur (*Art. R. 423-50 à R. 423-56-1*).

↳ OBJECTIFS :

- veiller aux préoccupations auxquelles le projet peut porter atteinte par sa nature et/ou sa localisation
- émettre des suggestions et points de vue
- évoquer les dispositions de législations différentes de nature à justifier des prescriptions ou un refus de permis

↳ LES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES :

Consultations obligatoires donnant un avis conforme	L'autorisation d'occupation du sol ne peut être délivré que si l'autorité consultée a donné son accord, tacite ou exprès
Consultations obligatoires donnant un avis simple	Son absence entache la décision d'illégalité pour vice de procédure. L'autorité chargée de statuer n'est pas tenue de suivre l'avis émis
Consultation obligatoire donnant lieu à une décision en matière d'archéologie préventive	En application de l'article R*425-31 du C.U, la décision de l'Autorité compétente ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R. 523-18 du C.P. sur les prescriptions d'archéologie préventive.

↳ LES CONSULTATIONS FACULTATIVES :

Les consultations seront adaptées à la nature du projet et de ses enjeux.

Elles dépendent de l'initiative du service chargé de l'instruction de la demande d'AOS, et des accords passés avec les autres services.

Nature des projets pouvant justifier ces consultations :

- projet pouvant porter atteinte à un espace boisé classé (EBC) (DEAL)
- présence de bâtiments générateurs de nuisances (agence régionale de la santé ARS)
- constructions dans les zones agricoles des PLU
- risques divers hors plan de prévention des risques (PPR)
- qualité architecturale (CAUE, architecte conseil)
- sensibilité archéologique lorsque le projet est localisé hors ZPPA.

.....etc



Effets sur la décision :

- les avis émis ne lient pas l'autorité chargée de prendre la décision ; ils ne doivent pas figurer dans l'arrêté car ce sont de simples aides à la décision.
- constituent un éclairage pour motiver éventuellement un refus d'autorisation d'urbanisme ou imposer des prescriptions, ou encore fournir des renseignements ou informations utiles à la réalisation du projet.

L'autorité décisionnaire s'approprie les observations émises par le service consulté pour les retranscrire s'il y a lieu dans la décision.

- Lorsque des prescriptions archéologiques ont été formulées ou que le SA a fait connaître son intention d'en formuler, l'autorité décisionnaire assortie sa décision d'une mention précisant que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux (art. R. 523-17 du C.P. et notamment les art. R. 425-31 et L. 480-4 du CU)

CONSULTATIONS OBLIGATOIRES : Avis conforme ou accord sauf cas signalé par un *

OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	DÉLAI D'INSTRUCTION	PERMIS TACITE ?
TRAVAUX DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE OU DANS LES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE R 423-54	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) R. 423-54	2 mois (R. 423-67)	Droit commun + 1 mois (R. 423-24)	PC et PA : OUI sauf avis défavorable de l'ABF ou assorti de prescriptions (R 424-3)
SITE INSCRIT R 425-18 - R 425-30	A.B.F. (*)	2 mois (R 423-67) Les travaux ne peuvent débiter avant un délai de 4 mois à/c du dépôt du dossier (R 425-30)	Droit commun + 1 mois (R423-24)	PC et PA : OUI sauf si évocation du ministre (R 424-2b) PD : absence de réponse vaut rejet (R 423-67-2)
IMMEUBLE INSCRIT R 425-16	Préfet de Région	3 mois (R 423-66)	5 mois (R 423-28 a)	NON (R 424-2 c)
RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF		2 mois (R 423-68)	Droit commun + 2 mois (R 423-35)	NON
SITE CLASSÉ OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT R 425-17	accord exprès ministre après avis de la CDNPS	2 mois pour l'avis ABF (R 423-67)	8 mois (R 423-31)	NON (R 424-2 a)
OBSTACLE A NAVIGATION AÉRIENNE - R425-9	Ministres chargé de l'aviation civile et de la Défense	2 mois (R 423-63)	10 mois si ICPE (R 423-31)	
PROXIMITÉ OUVRAGE MILITAIRE R.425-7 POLYGONE D'ISOLEMENT R 425-8	Ministre chargé de la Défense	1 mois (R 423-59)	5 mois hors ICPE (R 423-31)	
TRAVAUX DANS UNE RESERVE NATURELLE CLASSEE OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT R 425-4	Préfet, Conseil régional ou Assemblée de Corse (selon les cas)	4 mois (R 423-61-1)	5 mois (R. 423-27)	NON (R. 424-2 a)
TRAVAUX AU COEUR D'UN PARC NATIONAL R 425-5 R 425-6	Préfet ou Directeur du Parc	DP : 45 jours PC, PA, PD : 4 mois (R 423-62)	5 mois (R 423-26)	NON (R 424-2 f)
OUVRAGE DE PRODUCTION EN CORSE R 423-56	Assemblée de Corse	1 mois (R 423-59)	5 mois (R 423-27)	NON (R 424-2 e)
ZONE INONDATION DU RHIN, DE LA LOIRE, D'UN PSS VALANT PPR R 425-10 - 11- 21 SERVITUDE CANAUX D'IRRIGATION R 425-12	Préfet	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI
ZONE DES 100m A PROXIMITÉ D'UN CIMETIERE TRANSFÉRÉ R 425-13	Maire (si celui-ci n'est pas l'autorité compétente)	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R423-24)	NON
ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (Accessibilité-incendie) R 425-15	C.C.D.S.A. (commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité)	2 mois R 111-19-23 et 25 du CCH si dérogation accessibilité cf articles R.111-19-23 R. 111-19-25 et 26 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)	5 mois (R423-28 b)	
IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR – R 425-14	Préfet	4 mois (R 423-71)		
PROJET EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE DANS COMMUNES SANS P.L.U. – R 425-20	Chambre d'agriculture et commission départementale d'orientation agricole	2 mois (R 423-64)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	OUI
SITES ARCHEOLOGIQUES (ZPPA) R 425-31	Préfet de Région	1 mois ou 2 mois si étude d'impact (R 423-69)	Droit commun	NON
PROJET DE NATURE À PORTER ATTEINTE À UNE ZONE A.O.C. L643-4 du code rural et de la pêche	Ministre de l'agriculture	3 mois (R 423-65)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	
CREATION OU MODIFICATION D'UN ACCES - R 423-53	Service gestionnaire de la voie (*)		Droit commun	
PARTIE DE LA COMMUNE NON COUVERTE PAR UN PLU	Préfet (L 422-5)	1 mois R. 423-59)		
PÉRIMÈTRE DE SURSIS A STATUER INSTITUE PAR UNE AUTRE PERSONNE QUE LA COMMUNE				
DÉROGATION À LA RÉGLE DE RÉCIPROCITÉ L.111-3 CODE RURAL	Chambre d'agriculture (*)	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	OUI
DÉROGATION AUX RÉGLES DU PLU (1ERS ET 3EMES DES L. 152-4 ET L. 152-6 DU CODE DE L'URBANISME)	Préfet ou Maire	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI

(Suite du tableau page suivante)

LA COMPETENCE POUR SIGNER LES ACTES D'URBANISME

↳ QUELLES SONT LES COMMUNES COMPÉTENTES ?

Les communes compétentes sont :

- les communes dotées d'un POS/PLU ou d'une carte communale

Les actes d'urbanisme sont, sauf exception, signés par le Maire au nom de la commune comme indiqué dans le tableau en page suivante.

↳ QUAND LE PRÉFET SIGNE-T-IL LES AUTORISATIONS D'URBANISME?

Le Préfet signe les autorisations d'urbanisme lorsque les projets sont réalisés pour le compte de l'Etat et pour certains ouvrages de production et de distribution d'énergie.

↳ Depuis la parution du décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant sur diverses mesures d'application de la loi ALUR, le Préfet est également compétent pour :

- les constructions à usage de logement situées dans les secteurs arrêtés par le Préfet en application du 2° alinea de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat (communes carencées en logements locatifs sociaux).

- les ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques

Ces 2 nouvelles compétences figurent à l'article R. 422-2 f) et g) du code de l'urbanisme



Les POS non transformés en PLU (plan local d'urbanisme) au 31 décembre 2019 deviendront caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1er janvier 2020.

Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune mais également un **avis conforme du préfet** sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables qui seront déposées après le 1er janvier 2020.

↳ Qui est compétent pour signer les actes des communes soumises au RNU ?

Dans ces communes, le maire signe les actes au nom de l'État sauf lorsqu'il y a avis divergent entre le maire et le service instructeur des actes, auquel cas, c'est le Préfet qui signe.

(Voir tableau détaillé en page suivante)

PROJET	SIGNATAIRE (Communes compétentes)	SIGNATAIRE (Communes non-compétentes)
Projet de « droit commun » L.422-1	Maire au nom de la commune L.422-1 a	Maire au nom de l'Etat (sauf avis divergent **) R.422-1
Travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales, de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires L.422-2 a et R.422-2 a	Préfet après avis du Maire R.422-2 a	Préfet R.422-2 a
Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie : L.422-2 b et R.422-2 b* 1) énergie produite totalement ou principalement revendue 2) énergie produite principalement destinée à une utilisation directe du demandeur (moins de la moitié de l'énergie revendue)	1) Préfet après avis du Maire R.422-2 b 2) Maire au nom de la commune L.422-1	1) Préfet R.422-2 b 2) Maire au nom de l'Etat (**) R.422-1
Installations nucléaires de base L.422-2 b et R.422-2 c	Préfet après avis du Maire R.422-2 c	Préfet R.422-2 c
Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national L.422-2 c	Maire au nom de l'Etat (**) R.422-1	Maire au nom de l'Etat (**) R.422-1
Opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (communes ne satisfaisant pas à leurs obligations en matière de réalisation de logements sociaux) L.422-2 d	Préfet après avis du Maire (R423-72) R.422-2 g	Préfet R.422-2 g
Logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital L.422-2 e	Maire au nom de l'Etat (**) R.422-1	Maire au nom de l'Etat (**) R.422-1
Travaux qui sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou en cas d'évocation par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés R422-2 d	Maire au nom de la commune (L.422-1 a)	Préfet R.422-2 d
Pour les ouvrages, constructions ou installations mentionnés l'article L.2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques (Loire et ses affluents) L.422.2 f et R.422-2 f	Préfet après avis du Maire (R423-72) R.422.2 f	Préfet R.422.2 f
Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'Etat instructeur ** R.422-2 e	Préfet** R.422-2 e	Préfet R.422-2 e

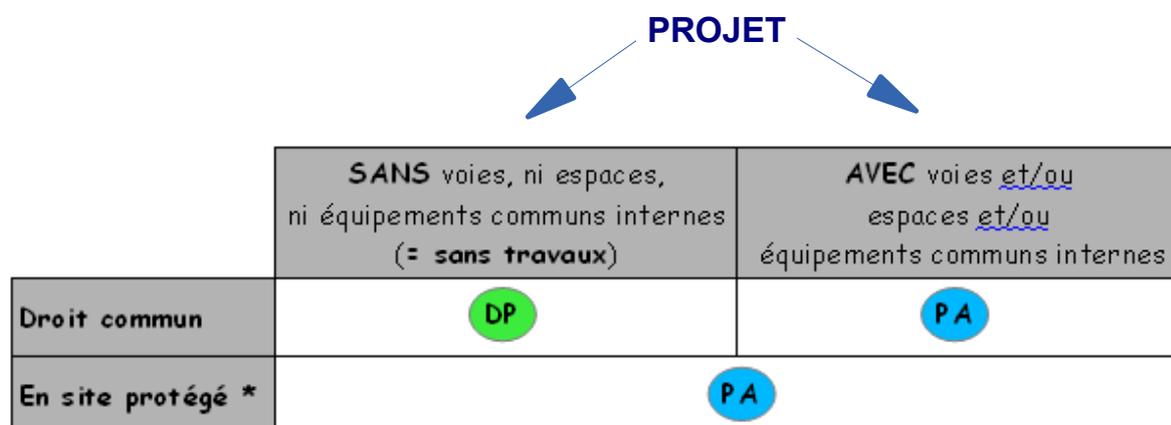
* La pose ou l'intégration de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant ou sur une extension, ne modifie pas l'usage principal dudit bâtiment. Dès lors, ce bâtiment ne peut pas être qualifié d'ouvrage de production d'énergie. Les règles de droit commun en matière de détermination de l'autorité compétente s'appliquent.

** Projets relevant de la compétence du Maire au nom de l'Etat, faisant l'objet d'un avis divergent : compétence exclusive du Préfet

LE PERMIS D'AMENAGER (PA)

Le permis d'aménager est un acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain.

Toutefois, certains travaux ne sont pas soumis à permis d'aménager :



** Sites patrimoniaux remarquables, abords Monuments Historiques, sites classés ou en instance de classement et réserves naturelles*

Art. R. 421-19 :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les travaux suivants :

a) : les lotissements

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement (équipements pris en compte = équipements à la charge du lotisseur)

- ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article [R. 111-38](#) ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article [L. 325-1 du code du tourisme](#) ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

l) l'aménagement de terrains bâtis ou non bâti prévu à l'article L.444-1 du C.U. destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage permettant l'installation de plus de 2 résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage

m) l'aménagement de terrains bâtis ou non pour permettre l'installation d'au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m², définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. **Autres travaux soumis à PA sur page suivante**

Art. R. 421-20 :

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article [R. 421-19](#), quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

Art. R. 421-21 :

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

PA et loi sur l'architecture – Art. R. 441-4.2 et L. 441-4 du code de l'urbanisme

Depuis le 8 juillet 2016 le recours aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) de la demande de permis d'aménager un lotissement est obligatoire.

Pour les lotissements dont la **surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m²**, le recours à un **architecte** (décret 2017-252 du 27 février 2017) ou à un **paysagiste concepteur** (article 2 de la loi ELAN) au sens de l'article 174 de la loi n° [2016-1087](#) du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, est obligatoire.

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DEAL si compétence Etat
Référence de l'imprimé	Cerfa n° 13409*06
Nombre de dossiers à fournir * (Art. R. 423-2b, A. 441-9 et A. 441-10 du C.U.)	4 exemplaires complets + 5 dossiers allégés
Constitution du dossier (Art. R.441-1 à R. 441-8-3)	Formulaire + les pièces nécessaires à l'instruction du permis d'aménager (cette liste est limitativement énumérée sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis d'aménager). Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de demande de PA
Délai d'instruction (Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)	3 mois à partir du jour où le dossier est complet Le délai d'instruction peut faire l'objet d'une prolongation de délai si le projet nécessite la consultation d'autres services (ex : UDAP, ERP...). Le délai n'est pas majoré en cas de consultation du service de l'archéologie (SA) au titre des Art. R. 523-4, R. 523-7 et R. 523-8 du C.P,
La décision ** (Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)	- sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions - arrêté de refus
Péremption (Art. 424-17 du C.U.)	Le PA est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans qui suivent la date de la décision et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année. Toutefois le cas échéant, ce délai de validité du PA n'est ouvert qu'à compter de l'accomplissement de certaines formalités prévues par d'autres réglementations (ex : archéologie préventive).
Prorogation du délai de validité (Art. R ; 424-21 à R. 424-23 du C.U.)	2 fois pour une durée d'un an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité

* Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés si le projet est situé dans un secteur protégé (MH, parc national, site protégé, réserve naturelle....).

** Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article 4 de la loi n° 321 du 12 avril 2000 : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (conseil d'Etat du 29 juin 2005, Monsieur Lusignet – n° 276808).

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande
- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA et joint le **dossier fiscal**
- affecte un numéro de dossier
- **date toutes les pièces du dossier y compris les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu demande de compléments**
- délivre au demandeur le récépissé de dépôt
- consulte l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) si nécessaire et les gestionnaires de réseaux, et peut consulter le service de l'archéologie (SA) au titre des art. R. 523-7 et R. 523-8 du C.P.,
- adresse dans les 5 jours le dossier à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation et l'avis du maire
- envoie un dossier complet et les pièces complémentaires si nécessaire, à la Préfecture pour le contrôle de légalité à l'adresse suivante :



Services de l'État de Guyane
DGCAT / DCTCT / BCA
rue Fiedmont
97300 CAYENNE

- notifie par affichage en mairie de la demande de PA dans les 15 jours qui suivent le dépôt
- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction
- notifie la décision de permis de construire ou de refus du permis de construire
- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture
- transmet le dossier fiscal + la décision à la DEAL en s'assurant que le numéro SIRET est bien mentionné et que le dossier fiscal est en cohérence avec la demande de permis d'aménager :

Services de l'État de Guyane
DGTM / ULA
rue du Vieux Port
97300 CAYENNE



INSTRUCTION TYPE D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

Le maire :
réceptionne la demande de permis d'aménager, la numérote et **date chaque pièce du dossier** (Art. R. 423-3 et 4)
délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (délai d'instruction de base 3 mois à compter du jour où le dossier est complet)

Même si des pièces sont manquantes au dossier la demande doit être enregistrée

Le maire procède à la consultation :
- de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP * – Art. R. 423-11)
- des gestionnaires de réseaux (ERDF, EAU POTABLE, VOIRIE, ASSAINISSEMENT)

***Si les travaux se trouvent**
– dans un périmètre d'abords de monuments historiques, de SPR (sauf pour les PA en sites classés ou en instance de classement)

Le maire :
dans les 5 jours transmet le dossier au service instructeur avec copie des bordereaux de consultation
procède à l'affichage de la demande dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction du permis d'aménager (Art. R. 423-6) .

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction **si projet dans périmètre de monuments historiques**

Le service instructeur :
- enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction,
- mentionne les consultations de services et analyse la demande

Dans le 1er mois le service instructeur :
procède aux consultations des autres services nécessaires à l'instruction du PA, notamment le service de l'archéologie (SA) au titre des Art. R. 523-4, R. 523-7 et R. 523-8 du C.P.**
procède à une demande de pièces si le dossier est incomplet

majoré le délai d'instruction si consultation de services spécifiques (UDAP)

**** Si les travaux se trouvent dans une zone de présomption de prescriptions archéologique (ZPPA)**

Ou lorsque le SA dispose d'informations lui indiquant qu'un projet [...] susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique

Ou lorsque la mairie décide de saisir le SA en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a connaissance.

Il est impératif que les consultations soient réalisées le plus rapidement possible

Si des pièces sont demandées au-delà du premier mois, le délai d'instruction continue à courir

Un seul courrier est adressé au demandeur pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièce

Le délai d'instruction ne commence à courir que lorsque la demande de permis d'aménager est complète

Dès réception des avis (gestionnaire, ABF, SA, etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision d'autorisation d'urbanisme, délivrée sous réserve du droit des tiers

La proposition d'arrêté est transmise au maire dans le délai d'instruction par le service instructeur

Art. R. 424-1 à R. 424-15

Le maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision.
La décision est adressée en lettre recommandée + AR au demandeur ou par
voie électronique si le demandeur a donné son accord.

*En l'absence de réponse à l'issue du délai
d'instruction le bénéficiaire peut se prévaloir
d'un permis tacite sauf cas énumérés aux
articles R. 424-2 et R. 424-3 du C.U.*

Copie de cette décision est adressée au service instructeur et affichée en
mairie dans les 8 jours suivant la décision et pendant 2 mois

**La décision est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers qui disposent d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage du PA sur
le terrain pour contester la décision**

LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LES LOTISSEMENTS

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L 442-1).

Un lotissement peut être autorisé par déclaration préalable valant division ou PA en fonction de l'existence ou non d'équipements communs, ou s'il est situé en périmètre d'abord MH ou SPR. A noter, le service de l'archéologie (SA) est consulté sur les PC situés dans le lotissement s'ils sont localisés dans une ZPPA.

La décision s'accompagne en général de l'obligation pour le lotisseur de réaliser certains travaux préalablement à la vente des lots.

La délivrance des permis de construire est conditionnée par le *dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du lotissement ou une attestation de desserte du lot délivrée par le lotisseur*. Le permis de construire (lorsqu'il ne porte pas sur une maison individuelle) peut également être accordé dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve de ne pas être mis en œuvre avant que les équipements desservant le lot ne soient achevés (R.442-18).

Le lotissement peut comporter un règlement destiné à compléter la réglementation d'urbanisme déjà applicable sur la commune (R.N.U. - P.L.U. - Carte Communale). En cas de divergence entre ces règles, il doit être fait application de la règle la plus contraignante.

Toutefois, pendant un délai de 5 ans à compter de la DAACT du PA ou de la date de non opposition à la déclaration préalable valant division, le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles plus contraignantes intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (L 442-14).

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu » (art. L. 442-9 du C.U.).

De même lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur, de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové »

Les dispositions de l'article L. 442-9 ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins.



LE PERMIS DE DEMOLIR (PD)

Le permis de démolir est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de démolition respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Un permis de démolir est notamment exigé lorsque **la construction** dont la démolition est envisagée **se trouve** dans l'un des cas suivants (R. 421-28 du C.U.) :

- située dans un SPR ou en abords MH ;
- située dans une commune qui a institué le permis de démolir par délibération du conseil municipal ou dans une zone de PLU ou de document d'urbanisme, explicitement indiquée dans le règlement ;
- située dans une commune non couverte par un PLU, identifiée par une délibération du conseil municipal comme et présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique ;
- située dans un périmètre de restauration immobilière ;
- située dans un site classé, inscrit ou en instance de classement ;
- inscrite au titre des monuments historiques.

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DDGTM / ULA si compétence État
Référence de l'imprimé	Cerfa n° 13405*05
Nombre de dossiers à fournir (Art. R. 423-2)	4 exemplaires complets
Constitution du dossier (Art. R. 451-1 à R. 451-6)	Formulaire + les pièces nécessaires à l'instruction du permis de démolir (cette liste est limitativement énumérée sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis de démolir).
Délai de base d'instruction (Art. R. 423-23 à R. 423-37 1°)	2 mois à partir du jour où le dossier est complet
La décision (Art. R. 424-1 à R. 424-14)	- sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions - arrêté de refus
<p> le permis de démolir devient exécutoire :</p> <p>a) En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet ;</p> <p>b) En cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis.</p> <p>(Art. R. 452-1 et L. 424-9)</p>	
Péremption (Art. R. 424-17)	Le PD est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans qui suivent la date de la décision et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année. Toutefois le cas échéant, ce délai de validité du PD n'est ouvert qu'à compter de l'accomplissement de certaines formalités prévues par d'autres réglementations (ex : archéologie préventive).
Prorogation du délai de validité (Art. R. 424-21 à R. 424-23)	2 fois pour une durée d'un an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité

À noter : lorsque les démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis de construire ou de permis d'aménager permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

Le rôle de la mairie :



- réceptionne la demande
- affecte un numéro de dossier
- **date toutes les pièces du dossier ainsi que les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu demande de compléments**
- délivre au demandeur le récépissé de dépôt
- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA
- consulte l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), et d'autres services si nécessaire, notamment le service de l'archéologie (SA) au titre de l'article L. 421-6 du C.U. et des art. R. 523-7 et R. 523-8 du C.P.
- adresse dans les 5 jours le dossier complet à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation et l'avis du maire
- envoie un dossier et les pièces complémentaires le cas échéant, à la Préfecture pour le contrôle de légalité à l'adresse suivante :

Services de l'État de Guyane
DGCAT / DCTCT / BCA
Rue Fiedmont
BP 7008
97307 CAYENNE Cedex

- notifie par affichage en mairie de la demande de PD dans les 15 jours qui suivent le dépôt
- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction
- notifie au pétitionnaire la décision de permis de démolir ou de refus du permis de démolir
- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture (même adresse que ci-dessus)



INSTRUCTION TYPE D'UN PERMIS DE DEMOLIR

Le maire :
réceptionne la demande de permis de démolir, le numérote et **date chaque pièce du dossier** (Art. R. 423-3 et 4)
délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (délai d'instruction de base 2 mois à compter du jour où le dossier est complet)

Même si des pièces sont manquantes au dossier la demande doit être enregistrée

Le maire consulte :
l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP* – Art. R. 423-11)

* Si les travaux se trouvent dans un périmètre de protection au titre des MH, de SPR
– (sauf pour les sites classés ou en instance de classement)

Le maire :
transmet **dans les 5 jours** le dossier au service instructeur et lui adresse copie du bordereau de consultation
procède à l'affichage de la demande dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction du permis de démolir.

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction **si projet dans périmètre de monuments historiques**

Le service instructeur :
enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction,
mentionne les consultations de services qui seront nécessaires et analyse la demande

Dans le 1er mois le service instructeur :
- procède à une demande de pièces si le dossier est incomplet
- consulte les services concernés, notamment le service de l'archéologie** (SA) au titre des Art. L. 421-6 du C.U. l'art. R. 523-4, des Art. R. 523-7 et R. 523-8 du C.P.
- majore le délai d'instruction si consultation de services spécifiques (UDAP..)

**** Si les travaux se trouvent dans une zone de présomption de prescriptions archéologique (ZPPA)**
Ou lorsque le SA dispose d'informations lui indiquant qu'un projet [...] susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique
Ou lorsque la mairie décide de saisir le SA en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a connaissance.

Si des pièces sont demandées au-delà du premier mois, le délai d'instruction continue à courir

Un seul courrier est adressé au demandeur pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièce

Le délai d'instruction ne commence à courir que lorsque la demande de permis de démolir est complète

Dès réception des avis (ABF, SA, etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision d'autorisation d'urbanisme, délivrée sous réserve du droit des tiers

La proposition d'arrêté est transmise au maire dans le délai d'instruction par le service instructeur

Art. R. 424-1 à R. 424-15

Le maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision.

En l'absence de réponse à l'issue du délai

La décision est adressée en lettre recommandée + AR au demandeur ou par voie électronique si le demandeur a donné son accord.

d'instruction le bénéficiaire peut se prévaloir d'un permis tacite sauf cas énumérés aux articles R. 424-2 et R. 424-3 du C.U.

Copie de cette décision est adressée au service instructeur et affichée en mairie dans les 8 jours suivant la décision et pendant 2 mois

La décision est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers qui disposent d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage du PD sur le terrain pour contester la décision

IV – LES ÉVOLUTIONS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

LE PERMIS MODIFICATIF.....FICHE 4-1

LA PROROGATION.....FICHE 4-2

LE TRANSFERT.....FICHE 4-3

LA DISPARITION.....FICHE 4-4

LE PERMIS MODIFICATIF

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications **mineures** à celui-ci qui concernent :

→ l'aspect extérieur du bâtiment (changement sur une façade...)

→ la réduction ou augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure

→ le changement de destination d'une partie des locaux

On parle alors de **permis modificatif**.

Lorsque ces **modifications** sont plus **importantes** (par exemple lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), **un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé**.

A noter : pour conserver tout ou partie des éléments du patrimoine archéologique in situ, le service de l'archéologie (SA) peut proposer une **modification de la consistance du projet (MCP)** en application du 3° de l'article R.523-15 du C.P. La mise en œuvre d'une MCP en cours d'instruction de la demande d'autorisation ou après sa délivrance peut avoir pour conséquence l'obligation de déposer un permis modificatif ou, en cas de modification substantielle, une nouvelle demande d'autorisation (article R. 523-17-1 du C.P.).

La demande de permis modificatif peut être déposée à tout moment, dès lors que la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) n'a pas été déposée par le pétitionnaire.

Toutefois, dans le cadre d'une procédure de mise en conformité, après dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, un PC modificatif peut être exigé à la demande de l'administration.

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DEAL si compétence Etat
Formulaire	Cerfa n° 13411*06
Nombre de dossiers à fournir (Art. R. 423-2 b, A. 431-9 du C.U.)	4 dossiers complets + 5 dossiers allégés
Constitution du dossier (Art. R. 431-5 à R. 431-33-2 du C.U.)	- le formulaire adapté à la nature des travaux - les pièces nécessaires à l'instruction du permis modificatif parmi celles listées aux articles R. 431-5 à R.431-33-2 du code de l'urbanisme (ces pièces figurent sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis de construire). - Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de demande de PC
Délai de base d'instruction (Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)	- 2 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées pour une maison individuelle et/ou ses annexes - 3 mois pour les autres constructions et les PA Comme pour un permis, le délai d'instruction peut être modifié si des consultations sont nécessaires.
La décision (Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)	- sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions

	- arrêté de refus
Péremption (Art. 424-17 du C.U.)	Le permis modificatif n'emporte pas retrait du permis initial dont le délai de validité reste inchangé

*Nota : Le rôle du maire et l'instruction des permis modificatifs sont identiques à celle des permis initiaux. Toutefois, **elle ne porte que sur les points faisant l'objet du permis modificatif** ; elle ne revient pas sur les **droits acquis** par le permis en cours de validité.*

Zoom sur lotissements : Les modifications sont soumises à des règles spécifiques (art. L. 442-10 du C.U.)

PROROGATION DU DELAI DE VALIDITE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

(R. 424-21 à 23)



Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DEAL si compétence Etat
Comment faire la demande ?	Courrier en 2 exemplaires adressé en mairie par le titulaire du permis 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité du permis initial
Conditions	- permis, DP - les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet ne doivent pas avoir évolué défavorablement à son égard. Si tel est le cas l'autorisation d'urbanisme ne peut pas être prorogée
Délai d'instruction	2 mois
La décision (Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)	- accord ou décision tacite - refus La décision doit viser expressément : - la demande de permis initial - l'autorisation faisant l'objet de la prorogation - la demande de prorogation
Date d'effet	Au terme de la validité de la décision initiale
Durée de la prorogation	2 fois pour une durée d'un an pour les PC, PA , PD et DP



LE TRANSFERT D'UN PERMIS

Lorsque la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une ou plusieurs autres personnes, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle instruction, mais simplement de transférer le permis précédemment accordé.

Qui instruit ?	L'autorité compétente qui a délivré le permis initial
Formulaire	Cerfa n° 13412*06
Nombre de dossiers à fournir (Art. R. 423-2 b du C.U.)	4 exemplaires
Condition du transfert	- Permis en cours de validité
Constitution du dossier	- le formulaire adapté + l'accord de l'ancien et du futur titulaire du permis
Délai de base d'instruction (Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)	- 2 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées pour une maison individuelle et/ou ses annexes - 3 mois pour les autres constructions et les permis d'aménager (PA)
Cas d'opposition les plus fréquents	- permis frappé de péremption - permis de construire commerciaux soumis à CDAC - permis transféré d'une personne physique à une personne morale (absence de recours à l'architecte) - transfert d'un permis de construire pour un bâtiment agricole à un non agriculteur
La décision (Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)	- accord ou décision tacite - arrêté de refus

Lors d'un transfert de permis, les effets en matière de participations et prescriptions sont transférés. Pour les taxes, le transfert fait l'objet d'une information à la direction départementale des finances publiques (DRFIP).

Les transferts partiels sont autorisés (exemple : PC groupé accordé pour 15 logements ; transfert possible du PC pour seulement 8 logements)



LA DISPARITION DU PERMIS

L'annulation contentieuse du permis

L'annulation par le Tribunal Administratif d'une décision relative à un permis de construire ne rend pas le demandeur titulaire d'un permis tacite.

L'autorité administrative reste saisie du dossier.

Elle doit donc procéder, le cas échéant, à une nouvelle instruction sans que le pétitionnaire ait besoin de confirmer sa demande et statuer dans un délai raisonnable.

Toutefois, il ne peut plus être formé de requête en annulation d'un permis (ou d'une décision de non-opposition à une déclaration) à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux, selon la date indiquée dans la D.A.A.C.T., sauf preuve contraire. (R 600-3)

Le retrait du permis (L 424-5): peut être demandé à tout moment par le bénéficiaire.

En dehors de ce cas, le permis de construire, en tant que décision administrative créatrice de droits peut, **lorsqu'il est entaché d'illégalité**, être retiré à la demande de l'administration, dans le **délai de 3 mois à compter de :**

- la date de signature d'une décision expresse
- la date à compter de laquelle naît une décision tacite

L'arrêté de retrait est pris par l'autorité ayant délivré le permis initial.

Il vise expressément la demande de permis de construire faisant l'objet du retrait et l'arrêté qui a accordé le permis de construire. Les considérants exposent les motifs d'illégalité.

L'arrêté prononce le retrait du permis de construire initial.

*Avant de procéder au retrait, l'autorité compétente doit informer le bénéficiaire du permis. C'est la **procédure contradictoire** prévue par l'article 24 de la loi du 12 avril 2000.*

*Après le retrait du permis de construire, l'autorité administrative **demeure saisie** de la demande initiale et doit reprendre une décision après éventuellement une nouvelle procédure d'instruction.*

Le droit de construire donné au titulaire d'un permis n'est pas éternel.

La décision peut également être annulée par une décision du tribunal administratif ou de l'autorité compétente.

Les travaux ne pourront alors être entrepris qu'après obtention d'une nouvelle autorisation.

La péremption du permis (R 424-17 et suivants)

Le titulaire d'un permis doit **entreprendre les travaux correspondants** dans le délai de **trois ans**, à compter de la notification qui lui en a été faite, faute de quoi le permis est périmé ⁽¹⁾.

Le permis de construire est également périmé si, passé le délai de 3 ans, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à **une année**.

Le délai de péremption peut être interrompu en cas de fait de l'administration (exercice à tort du pouvoir de retrait du P.C ou d'interruption des travaux).

Le délai de péremption est suspendu en cas de recours devant le juge administratif ou le juge civil (L 480-13) jusqu'au prononcé d'une décision de justice irrévocable.

(1) le délai de 3 ans ne court qu'à compter de la date où les travaux peuvent commencer en cas de différé de travaux (R424-20)

V – LES AUTORISATIONS D'URBANISME INTÉGRANT D'AUTRES PROCÉDURES

LES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT.....FICHE 5-1
DU PUBLIC (ERP)

LE PC VALANT AUTORISATION.....FICHE 5-2
D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC)

LES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

↳ Qu'est qu'un Établissement Recevant du Public (ERP) ?

Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tous ou sur invitation payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel (R.123-2 du code de la construction et de l'habitation).

« Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation de bâtiments en application de l'article L.123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions » (L.425-3 du code de l'urbanisme).

↳ Instruction d'une demande d'autorisation ERP

3 CAS DE FIGURE_:

1 - Les travaux ne font l'objet d'aucune formalité d'urbanisme

La demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP (Cerfa 13824*03) est **transmise directement par la mairie** à :

- la sous-commission sécurité - incendie
- la sous-commission d'accessibilité

Avis des sous-commissions (2 mois à compter de la réception du dossier)
Transmis directement par les 2 instances **au Maire**

Le Maire :

- **AUTORISE** l'ERP
si **les deux sous-commissions sont favorables** et
mentionne le cas échéant les prescriptions qui conditionnent l'autorisation

- **REFUSE** l'ERP
si **une des sous-commissions est défavorable**

La mairie **notifie directement la décision sur l'ERP au pétitionnaire** dans les 5 mois

2 - Les travaux font l'objet d'une formalité d'urbanisme (déclaration préalable)

Le demandeur transmet à la mairie la demande d'autorisation de travaux de construire, d'aménager ou de modifier un ERP (Cerfa 13824*03)
et
 la déclaration préalable
 Les 2 procédures sont indépendantes

La Mairie

Transmet la demande d'autorisation de travaux aux deux sous-commissions Sécurité Incendie et Accessibilité

Transmet la demande de déclaration préalable dans les 5 jours à son service instructeur

Avis des sous-commissions
 (2 mois à compter de la réception du dossier) qu'elles transmettent **directement au Maire**

Le service instructeur instruit la déclaration préalable dans le délai d'un mois (si dossier complet)

Le Maire :

- **AUTORISE** l'ERP
 si **les deux sous-commissions sont favorables**
 et
 mentionne le cas échéant les prescriptions qui conditionnent l'autorisation

- **REFUSE** l'ERP
 si **une des sous-commissions est défavorable**

Si la décision est favorable = aucun arrêté ne sera préparé = **autorisation tacite**

Si la déclaration préalable est défavorable, le service instructeur de la DEAL proposera au maire une opposition à la DP qui sera notifiée par le maire au demandeur .

La mairie **notifie directement la décision sur l'ERP au pétitionnaire** dans les 5 mois

L'instruction ERP et l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sont distinctes

Une autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) peut être accordée alors que la déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme peut faire l'objet d'une opposition



3 - Le projet ERP fait l'objet d'une formalité d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager)

La demande de permis est accompagnée d'un **dossier spécifique (PC 39 et 40 ou PA 50 et 51) en 4 exemplaires** permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique, au titre du CCH, pour des travaux destinés à créer, aménager ou modifier un ERP, comprenant :

→ **un dossier d'accessibilité en 3 exemplaires (R. 431-30 du code de l'urbanisme)**
Ce dossier comporte les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et 19 du code de la construction et de l'habitation.

→ **un dossier sécurité en 3 exemplaires (R. 431-30 du code de l'urbanisme)**
Ce dossier comporte les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation.

→ **l'intégralité de ces pièces (formulaire + dossiers accessibilité/sécurité) font partie de la demande de permis**

La demande de permis + le dossier spécifique cité ci-dessus, sont numérotés, datés et transmis par la Mairie au service instructeur (la DEAL ou la collectivité).

LE PERMIS	AUTORISATION ERP
Le délai d'instruction du permis est de 5 mois à compter de la réception du dossier (R.423-28 b du code de l'urbanisme)	Le délai d'instruction de l'autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation est de 4 mois à compter du dépôt du dossier complet (R. 111-19-22 du code de la construction ou de l'habitation)

Le demandeur transmet à la mairie le dossier complet (permis et dossier ERP)
La mairie adresse dans les 5 jours le dossier complet au service instructeur

INSTRUCTION :

Le service instructeur procède (dans le 1er mois) à l'analyse du dossier

Le dossier est complet

le dossier est incomplet

Le service instructeur consulte les deux sous-commissions Accessibilité et Sécurité-Incendie

dans le même temps

Prépare le courrier pour informer le demandeur que son projet nécessite la consultation de services et qu'en conséquence le délai d'instruction est majoré.

Ce courrier est adressé au maire pour signature et notification en lettre recommandée avec AR au demandeur dans le 1er mois.

Le service instructeur prépare le courrier de demande de pièces et indique également que le dossier nécessite la consultation de services et qu'en conséquence le délai d'instruction est majoré dès réception du complément de pièces.

Ce courrier est adressé pour signature au Maire. Le Maire signe le courrier et le notifie au demandeur par LR + AR dans le 1er mois

Le demandeur disposera d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier.

Dans le délai de deux mois,
les deux sous commissions adressent leurs avis au service instructeur et à la Mairie

- si **les 2 sous-commissions sont favorables**, le Maire notifie son **ACCORD** sur l'ERP au **Service de l'urbanisme instructeur**

Le Service d'urbanisme instructeur propose au Maire **l'autorisation d'urbanisme** (PC ou PA) qui vaut **autorisation d'ERP** en visant l'accord pris par le maire

- si **une sous-commission est défavorable**, le Maire **REFUSE l'ERP** et **transmet directement au demandeur (délai 4 mois)** + copie au Service de l'urbanisme instructeur
(Art. R. 111-19-23 du code de la construction)

Le Service d'urbanisme instructeur propose au Maire **un REFUS du PC ou du PA en visant le refus ERP pris par le maire**

Le maire **signe la décision d'urbanisme** et la **notifie au pétitionnaire** dans les 5 mois

Cas particulier **non géré** par le service instructeur de la DGTM

Lorsque l'aménagement intérieur n'est pas connu, le demandeur devra, après obtention du PC, déposer une autorisation de travaux.

Les deux sous-commissions seront consultées (cela ne concernera que l'aménagement intérieur) puisque l'aménagement extérieur a été analysé avec le permis de construire.

Au vu des décisions des deux sous-commissions, le Maire prépare son autorisation ERP et se charge de le notifier au demandeur.



----- **LE RÉCOLEMENT ET L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX**

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) relative à un projet ERP doit être accompagnée d'une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité.

Pour ces projets, le récolement est obligatoire

LES PC VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC)

RAPPEL : LES PROJETS SOUMIS A AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

<p>Consultation obligatoire de la CDAC (art. L. 752-1 du Code de commerce (C.C.))</p>	<ul style="list-style-type: none">- projets > à 1000 m² de surface de vente- extension d'un magasin déjà > à 1000 m² ou devant dépasser le seuil des 1000 m² lors de la réalisation du projet- changement de secteur d'activité d'un commerce > 2000 m² ou 1000 m² si l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire (R.752-2 du code de commerce)- création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L.752-3 du C.C.) dont la surface de vente totale est > à 1000 m²- extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1000 m² ou devant le dépasser après la réalisation du projet- réouverture au public, sur le même emplacement d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente > 1000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans- création ou extension d'un drive sauf s'il est intégré à un magasin de détail et que la surface créée n'excède pas 20 m²
<p>Consultation facultative de la CDAC dans les communes < 20000 habitants (si commune ou EPCI compétent en matière d'urbanisme) (art. L. 752-4 du C.C.)</p>	<ul style="list-style-type: none">- équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1000 m²

Nota : pour les pépiniéristes et les horticulteurs, la surface de vente à prendre en compte est celle consacrée à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation.

<p>Projets dispensés d'AEC : pas de consultation de la CDAC (art. L. 752-2 du C.C.)</p>	<ul style="list-style-type: none">- commerces en gros à destination unique des professionnels- restaurants et hôtels- regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2500 m² ou 1000m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire- pharmacies et commerces de véhicules automobiles ou motocycles et installations de distribution de carburants- halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non installés sur le domaine public et décidés par le conseil municipal- magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre ville d'une surface maxi de 2500 m²
---	--

L'AEC est un sous dossier du PC ; la mairie guichet unique pour le dépôt du dossier et le maire l'interlocuteur unique.

FICHE N° 5-2

Page 1



DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE :

1) Autorisation dans le cadre d'une consultation obligatoire

Dépôt du dossier en 6 exemplaires dont 1 dématérialisé à la mairie [art. R. 423-2 du Code de l'Urbanisme (C.U.)]



Le **maire** garde 1 exemplaire de la demande et **transmet** :
- **2 dossiers complets** au secrétariat de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)* dont l'exemplaire dématérialisé dans un **délai de 7 jours francs** suivant le dépôt (art. R. 423-13-2 du C.U.) + copie du récépissé de dépôt du dossier de PC
- le **reste des dossiers** à son **service instructeur ADS**



Le **secrétariat de la CDAC** vérifie la complétude du dossier et dispose de **15 jours** pour faire part au maire (art. R.752-10 du C.U.) :
- de la complétude du dossier AEC
ou
- des pièces manquantes à réclamer au pétitionnaire
A défaut de courrier, le dossier est réputé complet



Le service instructeur ADS vérifie la complétude au regard du permis de construire et attend que le maire lui fasse part du caractère complet ou incomplet du dossier AEC pour poursuivre la procédure.



Si le dossier PC + AEC est complet, le service instructeur ADS notifie le délai d'instruction au pétitionnaire.

Le délai légal est majoré de 2 mois et porté à 5 mois hors délais liés à la qualité ERP (art. R. 423-25 du C.U.)

* Secrétariat de la CDAC en Guyane : DGCOPOP – Pôle C- 12 bis, rue Rouget de l'Isle/Angle rue Mme Payet - 97300 Cayenne

Si le dossier PC et/ou AEC est incomplet :

Le service instructeur ADS de la collectivité territoriale fait une demande de pièces au pétitionnaire dans le délai de complétude (1 mois) **incluant les pièces manquantes** liées à l'**autorisation d'exploitation commerciale ET au permis de construire et lui notifie le délai d'instruction porté à 5 mois (cf. supra).**

Le pétitionnaire dispose d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier et **déposer les pièces demandées à la mairie.**

Dès réception des pièces complémentaires concernant l'AEC, le maire dispose d'un délai de 3 jours (*art. R. 752-10 du C.C.*) pour les transmettre au secrétariat de la CDAC qui vérifie que les pièces fournies sont conformes à la demande.

Le secrétariat de la CDAC informe le maire de la complétude du dossier AEC.

Les pièces complémentaires à la demande de permis de construire + AEC sont transmises par la mairie au service instructeur en ADS. **Si les pièces** fournies sont **conformes** à la demande, le **déla**i d'instruction démarre.

Dès que le dossier AEC est complet, le secrétariat de la CDAC fait connaître au demandeur la date, le numéro de sa demande d'AEC et la date avant laquelle l'avis de la commission doit lui être notifiée.

La CDAC dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer à compter de sa saisine (*art. L. 752-14 du C.C.*).

Passé ce délai, son avis est réputé favorable.

Dans les 10 jours suivant la réunion de la CDAC, l'**avis de la commission** est notifié par le Préfet (*art. R. 752-19 du C.C.*) :

- au demandeur
- et à l'autorité compétente en urbanisme si le projet nécessite un PC

Le délai légal d'instruction de la demande de PC valant AEC est majoré de 2 mois et porté à 5 mois, hors délais liés à la qualité ERP (*art. R. 423-25 du C.U.*).

Le service instructeur procède aux autres consultations nécessaires à l'instruction du PC.

A réception de l'avis de la CDAC, il convient d'**attendre que le délai de recours d'un mois devant la CNAC (art. L. 752-17 du C.C.) soit apuré avant de statuer sur le PC ; en l'absence d'un tel recours le PC valant AEC peut être délivré.**

Avis négatif de la CDAC => l'autorité compétente doit proposer un refus de PC valant AEC

Avis positif de la CDAC => l'autorité compétente accorde le PC valant AEC si rien n'empêche sa délivrance pour d'autres motifs.

PERMIS TACITE (Art. R. 424-1 et R. 424-2 du C.U.):



- Pour les **permis de construire valant AEC de compétence Maire au nom de la commune**, le silence de l'autorité compétente vaut rejet en cas d'avis défavorable de la CDAC ou de la Commission nationale d'aménagement commerciale (CNAC).
A contrario, on peut en déduire que le silence de l'autorité compétente vaut PC et AEC en cas d'avis favorable de la CDAC ou de la CNAC

Recours contre la décision de la CDAC :

Dans le délai d'un mois à compter de sa notification au demandeur, la décision de la CDAC peut faire l'objet d'un recours devant la CNAC par le demandeur, le préfet ou un membre de la CDAC ou tout professionnel dont l'activité est susceptible d'être affectée par le projet (art. L. 752-17 et R. 752.30 du C.C.).

La CNAC informe l'autorité compétente en matière de permis de construire dans les 7 jours suivant le dépôt du recours (art. R. 752-32 du C.C.).

Le **délai d'instruction du PC est alors prolongé de 5 mois** (art. R. 423-36-1 du C.U.).

La CNAC dispose de 4 mois pour se prononcer à compter de sa saisine (art. L. 752-17 et R. 752-34 du C.C.) ; son silence vaut confirmation de l'avis de la CDAC.

Dans le délai d'un mois suivant la réunion de la CNAC ou de la date de la confirmation tacite, l'avis est notifié au requérant, au demandeur (s'il est autre que le requérant), au Préfet et à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

L'autorité compétente doit transmettre l'avis rendu par la CNAC à son service instructeur afin que ce dernier statue sur la demande de PC valant AEC.

Effet du recours :

↪ « accord » de la CNAC => accorder le PC s'il respecte par ailleurs les dispositions d'urbanisme en cours de validité sur le territoire de la commune

↪ « refus » de la CNAC => refuser le PC

Délai de validité de l'AEC :

3 ans pour les projets < 6000 m² } À compter de la date à laquelle le PC est devenu **définitif** * (art. R.752-20 du C.C.)
5 ans pour les projets > 6000 m² }

*** Pour mémoire :**

Un PC devient **définitif** dès que tous les recours sont épuisés (recours des tiers + contrôle de légalité) ou à la fin d'une procédure contentieuse

Exemple : PC signé le 5/03/2015 } Recours des tiers = 2 mois à compter de la date d'affichage, soit jusqu'au 10/05
notifié le 7/03/2015 } Recours contrôle de légalité = 3 mois à compter de la date de la décision, soit jusqu'au 5/06/2015
affiché le 10/03/2015 } → PC définitif au 6/06/2013
→ AEC valable jusqu'au 6/06/2015 ou 6/06/2018

(art. A. 424-8 du C.U.)



Modificatif

Une modification du projet qui revêt un caractère substantiel, au sens de l'article L. 752-15 du code de commerce, mais n'a pas d'effet sur la conformité des travaux projetés par rapport aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme nécessite une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale.

2) Autorisation dans les communes de moins de 20 000 habitants

Dans les communes < 20 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en urbanisme ou le Président du SCOT, lorsqu'il est saisi d'une demande de PC pour un équipement commercial, peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI de saisir la CDAC sur **délibération motivée** et sous 3 conditions (art.L. 752-4) :

- la surface de vente du projet est comprise entre 300 et 1000 m²
- la réalisation du projet nécessite un permis de construire
- le maire ou le président de l'EPCI est compétent pour délivrer le PC

La demande de permis de construire doit être accompagnée d'une notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente, en application de l'article R. 431-27-1 du C.C.

La demande de PC ne bénéficie **pas d'une majoration de délai liée au caractère commercial** du projet.

La demande d'avis, la délibération motivée et le dossier sont transmis par l'autorité compétente sans délai à la CDAC.

Le secrétariat de la CDAC fait connaître au demandeur du PC la date et le numéro d'enregistrement et le délai imparti à la CDAC pour statuer.

La CDAC dispose d'un **délai d'un mois pour se prononcer**. En l'absence de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable (art. L. 752-4 du C.C.).

Avis favorable ou réputé favorable de la CDAC = le PC peut être délivré (l'avis favorable de la CDAC ne peut pas faire l'objet d'un recours).

Avis défavorable de la CDAC = le PC ne peut pas être délivré et il convient d'attendre que le délai de recours devant la CNAC soit purgé avant de le refuser.

Un recours devant la CNAC prolonge le délai d'instruction du PC de 2 mois (art. R. 423-36-1 du C.U.).

La CNAC dispose d'un mois pour répondre (art.L. 752-4 du C.C.). Son silence vaut confirmation de l'avis de la CDAC.

Si la CNAC répond favorablement, le permis de construire peut être délivré.

Le silence de la CNAC vaut confirmation de l'avis de la CDAC (art. L. 752-4 du C.C.) et à défaut de décision expresse dans le délai d'instruction, le pétitionnaire ne peut se prévaloir d'une autorisation tacite (art. R. 424-2 du C.U.).

VI – LES FORMALITÉS POSTÉRIEURES A LA DÉCISION

LES FORMALITÉS POSTÉRIEURES.....FICHE 6



VI - LES FORMALITÉS POSTÉRIEURES A LA DÉCISION

(permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable)

<p>Affichage de la décision</p> <p>Pourquoi ?: - permet à tout citoyen d'en avoir connaissance et de consulter le dossier - le délai de recours contentieux des tiers commence à courir à compter du premier jour d'affichage sur le terrain et pendant 2 mois</p> <p><i>(Art. R. 424-15, R. 600-2 et A. 424-15 à A. 424-19)</i></p>	<p>Par le Maire</p> <p>Où ? : en mairie</p> <p>Quand ? : dans les 8 jours suivant la délivrance expresse ou tacite du permis</p> <p>Durée : pendant 2 mois</p> <hr/> <p>Par le pétitionnaire :</p> <p>Où ? : sur le terrain</p> <p>Quand ? : dès la notification de l'autorisation</p> <p>Durée : pendant toute la durée du chantier</p>
<p>La décision doit être transmise sans délai à la Préfecture au contrôle de légalité : Services de l'État de Guyane DGCAT / DCTCT / BCA rue Fiedmont Direction de la Réglementation et de la Légalité – Bureau des Collectivités Locales 97300 CAYENNE</p>	
<p><i>Dès qu'un permis est délivré, le dossier peut être consulté sans limite de temps par toute personne intéressée.</i></p> <p><i>Seules les pièces suivantes peuvent être consultées : formulaire de demande, pièces jointes, plan de situation, plan de masse et plans des façades, avis recueillis au cours de l'instruction, arrêté accordant le permis.</i></p>	
<p>D.O.C. (déclaration d'ouverture du chantier)</p> <p><i>(Art. R. 424-16)</i></p>	<p>Le pétitionnaire doit l'adresser à la mairie en 3 exemplaires dès le début des travaux</p>
<p>D.A.A.C.T. (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux)</p>	<p>Elle doit être adressée par le pétitionnaire à la mairie par pli recommandé avec A.R.</p> <p>Elle doit être signée par le demandeur, l'architecte ou l'agréé en architecture ayant dirigé les travaux.</p> <p>Pièces complémentaires le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - attestation relative au respect des règles d'accessibilité (sauf logement réalisé pour soi-même) - attestation de prise en compte des règles parasismiques et para-cycloniques - attestation de prise en compte de la réglementation

<p><i>(Art. R. 462-1 et suivants)</i></p>	<p>thermique - attestation de prise en compte de la réglementation acoustique</p>
---	---

VISITE DE RÉCOLEMENT

<p>Quand ?</p> <p>Pourquoi ?</p>	<p>Après le dépôt de la DAACT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour vérifier que les travaux réalisés sont conformes au permis ou à la déclaration préalable - pour s'assurer que les prescriptions mentionnées dans l'arrêté de permis ou de non-opposition à la DP ont été respectées. <p>(Si la DAACT n'est pas faite, il convient de relancer le bénéficiaire du permis.)</p>
<p><i>Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (Art. L. 421-6).</i></p>	
<p>Dans quels cas est il obligatoire ?</p> <p><i>Art. R. 462-7 du C.U.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - travaux concernant un monument historique inscrit ou situés dans le périmètre d'un SPR ou un site classé ou en instance de classement en liaison avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) - travaux concernant les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public (ERP) en lien avec les services d'incendie et de secours. - travaux réalisés à l'intérieur d'une réserve naturelle ou du cœur d'un parc national. - dans les secteurs couverts par un plan de prévention des risques
<p>Par qui ?</p>	<p>L'autorité compétente pour délivrer le permis</p>
<p>Délai de récolement</p> <p><i>Art. R. 462-6 à R. 462-10 du C.U.</i></p>	<p>3 mois à compter de son dépôt en mairie</p> <p>5 mois en cas de récolement obligatoire</p>
<p>Travaux conformes au Permis ou à la DP</p>	<p>- pas de décision mais une attestation possible de non contestation après le récolement</p>
<p>Travaux non conformes</p>	<p>- notification au demandeur d'une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité</p>
<p>Travaux non contrôlés</p>	<p>- attestation de non contestation sur simple demande (en cas de silence de l'autorité compétente, cette attestation est établie par le préfet)</p>

VII – LES TAXES D'URBANISME

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA).....FICHE 7-1

LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE.....FICHE 7-2
PRÉVENTIVE (RAP)

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)

Entrée en vigueur	1 ^{er} mars 2012		
Objectifs	Financement des équipements publics des communes (part communale) et financement du Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE) et des Espaces naturels sensibles (ENS) (part départementale)		
Mode d'instauration <i>Article L. 331-2 du code de l'urbanisme</i>	Instauration de plein droit : - communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols		Instauration facultative : - par délibération du conseil municipal dans les autres communes
La délibération <i>Article L. 331-14 à L. 331-17 du C.U.</i>	Délibération instituant ou renonçant à la TA : - durée minimale de validité = 3 ans - si pas de date de validité dans la délibération => reconduction tacite d'année en année après les 3 ans mini - si date de validité sur la délibération => pas de reconduction tacite après cette date => la collectivité doit re-délibérer	Délibération fixant le taux : - durée de validité = 1 an - reconduction de plein droit si pas de changement de taux	Délibération fixant les exonérations facultatives : - pas de durée de validité par principe - nouvelle délibération nécessaire chaque fois que la collectivité souhaite modifier les exonérations
<p>Les délibérations doivent être prises avant le 30 novembre de l'année en cours pour une application au 1^{er} janvier de l'année suivante et transmise aux services de l'Etat (DEAL) au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées (<i>Art. L. 331-5 du code de l'urbanisme</i>)</p>			
Faits générateurs de la TA <i>Art. L. 331-6 du code de l'urbanisme</i>	<ul style="list-style-type: none"> - la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP) - l'obtention tacite de l'autorisation d'urbanisme - un procès verbal d'infraction (absence d'autorisation ou surface taxable déclarée inexacte) 		
Décomposition de l'imposition <i>Articles L. 331-14 à L. 331-17 du C.U.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - part communale : taux de 1 à 5 % - part départementale : taux de 1 à 2,5 % <p>La délibération du conseil départemental instaure la taxe sur tout le territoire</p>		
<p> Pour financer un équipement public important et nécessaire, le taux peut varier de 5 à 20 %, dans ce cas la délibération devra être motivée et entraînera la suppression de toutes les autres participations existantes sur le territoire communal.</p>			
Surface fiscale	Somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est > 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment desquelles on retire les vides et trémies		
Mode de calcul	(Assiette) x (valeur annuelle) x (taux) (Voir exemple fiche 7-2 page 3)		
Abattement	50 % pour : - les 100 premiers m ² des résidences principales		

<p><i>Art. L. 331-12 du code de l'urbanisme</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - sociétés HLM - constructions abritant des activités économiques
<p>Exonérations de plein droit de la part communale et départementale <i>Art. L. 331-7 à L. 331-8 du code de l'urbanisme</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques (PPR) - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans telle que mentionnée à l'article L. 111-15 - construction dont la surface est < 5 m² - construction qui ne génère pas de surface taxable
<p>Exonérations de plein droit de la part communale uniquement <i>Art. L. 331-7 du code de l'urbanisme</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - construction et aménagement réalisés dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) jusqu'à la suppression de celle-ci par délibération du conseil municipal - construction et aménagement réalisés dans le cadre d'un plan urbain partenarial (PUP) (délai maximum de 10 ans d'exonération fixé dans la convention PUP) - construction et aménagement réalisés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (aucune en Sarthe) - projet inclus dans un plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
<p>Exonérations facultatives (<i>Art. L. 331-9 et R. 331-4</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - jusqu'à 100 % des logements sociaux hors PLAI - jusqu'à 50 % de la surface au delà des 100 premiers m² des habitations principales financées par un prêt taux zéro + (PTZ +) - jusqu'à 100 % des locaux industriels et artisanaux - jusqu'à 100 % des commerces de détail dont la surface de vente est < 400 m² - jusqu'à 100 % des immeubles classés ou inscrits - jusqu'à 100 % du stationnement intérieur des logements sociaux hors PLAI - jusqu'à 100 % du stationnement intérieur des locaux à usage autre qu'habitation individuelle - jusqu'à 100 % des abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable <p>Rappel : poulaillers, chenils clos, couverts en dur et fermés par un grillage sont taxables.</p>
<p><i>Nota : Les exonérations mises en œuvre par le conseil municipal ou le conseil départemental sont déterminées pour chaque part et s'appliquent de façon uniforme sur toute la commune ou EPCI qui aurait la compétence TA.</i></p>	
<p>Recouvrement <i>Art. L. 331-24 du code de l'urbanisme</i></p>	<p>Assuré par la direction générale des finances publiques (DGFIP) du lieu de résidence du pétitionnaire</p> <p>1 échéance si montant < 1500 € → 1 an après la décision d'urbanisme</p> <p>2 échéances si montant > 1500 € } 1ère échéance 1 an après la décision 2ème échéance 2 ans après la décision</p>
<p>Versement aux collectivités <i>Art. L. 331-33 du code de l'urbanisme</i></p>	<p>La taxe est reversée aux collectivités pour les montants recouverts nets de frais de gestion (3%)</p>
<p>Recours</p>	<p>En cas de contestation ou d'information complémentaire, contacter la DEAL – pôle fiscalité</p>

Le rôle de la mairie (TA et RAP) :

1) **Au dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol**, la mairie s'assure que :

- le dossier fiscal daté et signé la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (DENCI) est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme
- la DENCI est conforme à la demande d'autorisation d'urbanisme
- la surface fiscale créée est déclarée
- dans le cas d'une extension, la surface fiscale **existante** est déclarée



2) **Après la décision**, la mairie doit transmettre à la DEAL à l'adresse suivante :

Services de l'État de Guyane
DGTM / ULA
rue du Vieux Port
97300 CAYENNE

- la demande d'autorisation d'urbanisme
- l'arrêté d'autorisation
- la DENCI accompagnée des informations suivantes :
- le certificat d'urbanisme applicable,
- la référence du secteur de la taxe d'aménagement (déterminé en application de l'article L. 331-14), dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement,
- la référence pour le secteur du seuil minimal de densité déterminé en application de l'article L.331-36, dans lequel se situe le projet de construction,

En complément, la collectivité doit informer la DGTM / ULA, le cas échéant, de l'existence d'un PAE, d'un PUP ou d'une ZAC.

EXEMPLE DE CALCUL DE TA ET RAP

Pour une habitation de 160 m² (dont 40 m² de garage) de surface de plancher fiscale avec :

- un taux communal de TA à 3 %
- un taux départemental de TA à 1,8 % (CAUE + ENS)
- un taux de RAP à 0,4 %

Précision : pour 2019 la valeur annuelle par m² de S fiscale est de 753 €

Sachant que les 100 premiers m² subissent un abattement de 50 %, on obtient :

Pour les 100 premiers m ²		
TA part communale	Valeur annuelle x 0,5 x Taux TA communale x 100 m ²	1129,50 €
Soit	753 € x 0,5 x 0,03 x 100 m ²	
TA part départementale	Valeur annuelle x 0,5 x Taux TA départementale x 100 m ²	677,70 €
Soit	753 € x 0,5 x 0,018 x 100 m ²	
RAP	Valeur annuelle x 0,5 x Taux RAP x 100 m ²	150,60 €
Soit	753 € x 0,5 x 0,004 x 100 m ²	
TOTAL pour les 100 premiers m²		1 957,80 €

Pour les 60 m ² restants		
TA part communale	Valeur annuelle x Taux TA communale x 60 m ²	1355,40 €
Soit	753 € x 0,03 x 60 m ²	
TA part départementale	Valeur annuelle x Taux TA départementale 60m ²	813,24 €
Soit	753 € x 0,018 x 60 m ²	
RAP	Valeur annuelle x Taux RAP x 60 m ²	182,72 €
Soit	753 € x 0,004 x 60 m ²	
TOTAL pour les 60 m² restants		2 349,36 €

TOTAL A PAYER = 4307,16 €

VIII - RAPPELS

LA LOI SUR L'ARCHITECTURE.....	FICHE 8-1
DISPOSITIFS D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	FICHE 8-2
DÉFINITIONS ESSENTIELLES.....	FICHE 8-3



VIII - L'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE

**La loi du 3 janvier 1977 a créé une obligation de recours à un architecte ⁽¹⁾
pour l'établissement des projets de permis de construire (L. 431-1 à L. 431-3 et R. 431-2)**

La loi sur l'architecture ne s'applique pas aux:

- **constructions existantes** quand le projet ne comporte aucune modification de l'aspect extérieur
- **serres de production** dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m²
- **exploitations agricoles**, quelle que soit leur forme juridique pour les projets agricoles de moins de 800 m²

La loi sur l'architecture s'applique aux:

- **personnes morales:**
Toute demande de P.C. présenté par des personnes morales, y compris les exploitations agricoles (si projet supérieur à 800 m²)
- **personnes physiques :**
 - Dans tous les cas si le pétitionnaire construit pour autrui
 - Dans certains cas si le pétitionnaire construit pour lui-même :
 - * Constructions à usage non agricole dont la surface de plancher > 150 m²
 - * Constructions à usage agricole dont la surface de plancher ou d'emprise au sol est > 800 m²
 - * Serres de production dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est > 2000 m²



Rappel : pour l'application de la loi sur l'architecture, seule la surface de plancher est prise en compte pour les constructions autres qu'agricoles (R. 431-2a)

Par exemple pour les maisons de plain-pied, la partie garage n'est pas prise en compte dans la surface de plancher.

Nota : - l'absence de recours à l'architecte lorsqu'il est obligatoire conduit à **prononcer un refus**.
- (1) Architecte agréé en architecture ou titulaire du récépissé de 1977 et inscrit à ce titre sur l'annexe de l'annuaire de l'ordre des architectes

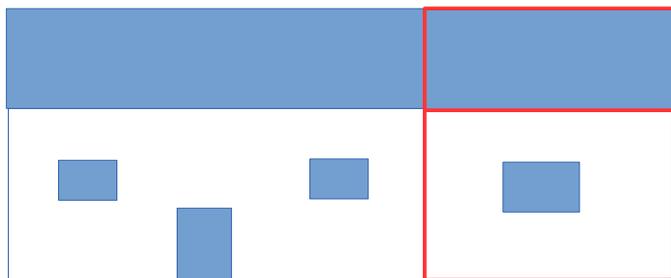
La mise en œuvre de ces articles (formalité + recours à l'architecte) est exprimée dans les tableaux et illustrations suivants.

EXEMPLES : EXTENSION HORS PROJETS AGRICOLES

S Plancher existant	Zone U POS/PLU	RNU ou CC ou hors zones U POS/PLU	Nature travaux	SP créée	SP après travaux	Form alité	Architecte		Commentaires
							OUI	NO N	
120	X		Pièce habitable	25	145	DP		X	SP créée < 40 m ² et ne porte pas la SP à 150 m ²
		X						X	SP créée > à 20 m ² mais ne porte pas la SP à 150 m ²
130	X		Pièce habitable	25	155	PC	X		SP créée < 40 m ² mais porte la SP totale à plus de 150 m ²
130	X		Pièce habitable	45	175	PC	X		SP créée > à 40 m ² et porte la SP totale > à 150 m ²
145		X	Pièce habitable	23	168	PC	X		SP créée > à 20 m ² et porte la SP totale au-delà de 150 m ²
155	X		Pièce habitable	35	190	DP		X	SP créée < 40 m ²
		X						X	SP créée > à 20 m ² et S existante > à 150 m ²
155	X		Pièce habitable	45	200	PC	X		SP créée > à 40 m ² et SP existante > à 150 m ²
145		X	Pièce habitable	16	161	DP		X	SP créée < 20 m ²
145	X		Garage ou préau dont l'emprise au sol = 50m ²	0	145	PC		X	ES créée > à 40 m ² mais SP existante < 150 m ² et l'extension ne porte pas la SP totale au-delà de 150 m ²
			Garage ou préau dont l'emprise au sol = 30m ²	0	145	DP		X	ES créée < 40 m ² . SP existante < 150 m ² et ne porte pas la SP totale au-delà de 150 m ²
S	Zone	RNU ou CC	Nature	SP	SP	Form	Architecte		Commentaires

Plancher existante	U POS/PLU	ou hors zones U POS/PLU	travaux	créée	après travaux	alité	OUI	NON	
155	X		Garage ou préau dont l'emprise au sol > à 20 m ² mais < à 40 m ²	0	155	DP		X	Extension < 40 m ²
155		X	Garage ou préau dont l'emprise au sol < 20 m ²	0	155	DP		X	S emprise au sol < 20 m ²
155		X	Garage ou préau dont l'emprise au sol > à 20 m ²	0	155	PC	X		S emprise au sol > à 20 m ² et SP existante > à 150 m ²

ILLUSTRATIONS – ZONES U D'UN POS/PLU



SP existante = 152 m²

Extension pour une pièce habitable = 35 m² de SP

SP après travaux = 187 m²

Formalité = **DP** car projet situé en zone U d'un POS/PLU et la surface de plancher créée est < 40m²

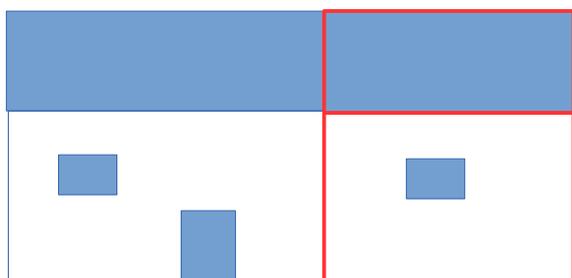


SP existante = 152 m²

Extension pièce habitable = 45 m² de SP

SP après travaux = 197 m²

Formalité = **PC avec architecte** car la surface de plancher créée est > 40 m² et la surface de plancher existante est > 150 m²

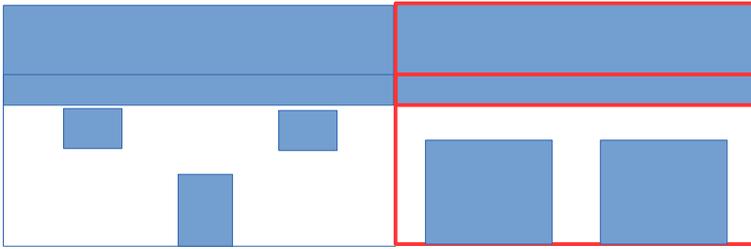


SP existante = 120 m²

Extension pièce habitable = 35 m² de SP

SP après travaux = 155 m²

Formalité = **PC avec architecte** car bien que la surface de plancher créée soit < 40 m² elle porte la surface de plancher totale à + de 150 m²



SP existante = 145 m²

Adjonction d'un garage de 120 m² (emprise au sol)

SP après travaux = 145 m²

Formalité = **PC** (car emprise au sol créée > 40 m²) sans architecte car la superficie créée ne constitue pas de surface de plancher et la surface de plancher existante est < 150 m²

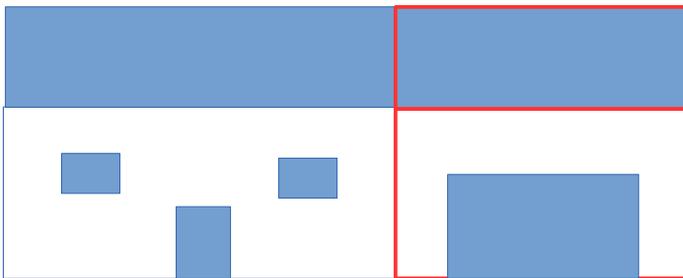


SP existante = 155 m²

Adjonction d'un garage de 35 m² (emprise au sol)

SP après travaux = 155 m²

Formalité = **DP** car l'emprise au sol créée est < 40 m² sans architecte car pas d'architecte pour DP



SP existante = 155 m²

Adjonction d'un garage de 50 m² (emprise au sol)

SP après travaux = 155 m²

Formalité = **PC** (l'emprise au sol créée > 40 m²) avec architecte car la SP existante est > 150 m²

ILLUSTRATIONS TOUTES ZONES EN RNU ET HORS ZONES U DES POS/PLU

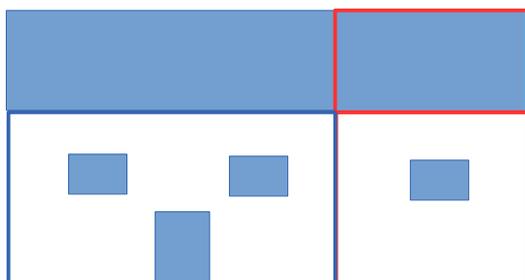


SP existante 152 m²

Extension pour une pièce habitable = 35 m² de SP

SP après travaux = 187 m²

Formalité : PC avec architecte car SP créée > à 20 m² et SP existante > à 150 m²



SP existante = 120 m²

Extension pour une pièce habitable = 25 m²

SP après travaux = 145 m²

Formalité : PC sans architecte car SP créée > à 20 m² mais ne porte pas la SP totale à plus de 150m²



SP existante = 145 m²

Extension pour une pièce habitable = 23 m²

SP après travaux = 168 m²

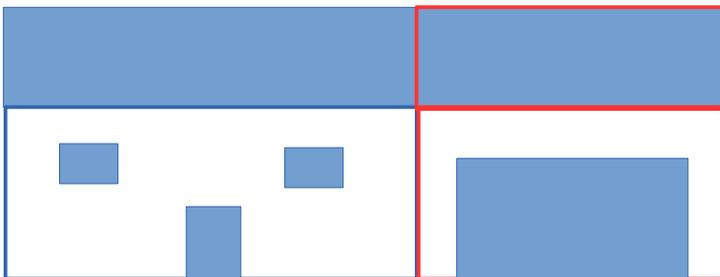
Formalité : PC avec architecte car SP créée > à 20 m² et porte la SP totale à plus de 150 m²



SP existante = 155 m² Extension pour un garage ou préau = 16 m²

SP après travaux = 155 m²

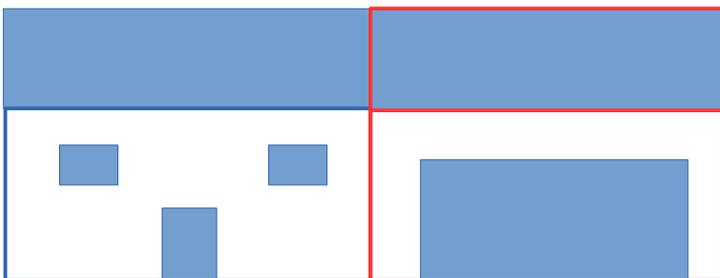
Formalité : DP car emprise au sol créée < 20 m²



SP existante = 155 m² Extension pour un garage ou préau = 40 m²

SP après travaux = 155 m²

Formalité : PC avec architecte car emprise au sol créée > 20 m² et SP existante > 150 m²



SP existante = 140 m² Extension pour un garage ou préau = 60 m²

SP après travaux = 140 m²

Formalité : PC sans architecte car emprise au sol créée > 20 m² mais ne crée pas de SP et SP existante < 150 m²



DISPOSITIFS D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Alertes préliminaires sur les principales dispositions du code de l'urbanisme en matière d'archéologie :

- **Article R. 111-4 du C.U.** : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- **Article R*425-31 du C.U.** : « *Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article R523-4 du code du patrimoine, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article R523-9 de ce code. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R523-18 de ce code sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.* »
- **Article L425-11 du C.U.** : « *Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.* »

La fiche présente :

- **les différents stades auxquels une attention doit être portée par l'aménageur sur les enjeux archéologiques, en amont du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (I) puis lors de la procédure d'urbanisme (II).**
- **les trois types de prescriptions d'archéologie préventive (III)**
- **les financements (IV)**
- **les autres procédures applicables dans des cas particuliers (V).**

La prise en compte du patrimoine archéologique doit faire partie intégrante de la réflexion de l'aménageur comme une aide à la définition de son projet (orientations sur le choix du terrain d'implantation, modalités techniques de fondation, etc.).

Anticiper les enjeux archéologiques, dès la phase de conception du projet, est une garantie importante de maîtrise des délais et des coûts de sa réalisation, que la mise en œuvre d'éventuelles mesures d'archéologie préventive peut contribuer à accroître. Ces prescriptions sont émises au titre du Livre V du code du patrimoine (C.P.) par service de l'archéologie (SA) au sein de la Direction de la Culture, de la Jeunesse et des Sports (DCJS) de Guyane, placé sous l'autorité du préfet de région. Il est par conséquent recommandé à l'aménageur de se rapprocher, très en amont, du SA, afin d'être accompagné sur son projet.

I. Anticiper la procédure d'archéologie préventive avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

1) Information préalable sur les éventuelles mesures d'archéologie préventive

L'aménageur peut bénéficier d'une information préalable sur le risque d'impact du projet sur le patrimoine archéologique et l'éventualité conséquente de prescription archéologique. Il lui suffit d'adresser un courrier directement au SA (R.523-12 du C.P.), en indiquant l'emprise de son projet

(références cadastrales, superficies, localisation sur le terrain d'assiette) et en joignant une description des travaux projetés, précisant notamment les modalités techniques de mise en œuvre. Sous réserve d'avoir les éléments suffisants pour évaluer ce risque, le SA répond dans un délai de deux mois (R.523-12 du C.P.) si le projet donnera lieu ou non à prescriptions d'archéologie préventive, à l'appui d'un état complet et actualisé du patrimoine archéologique connu et présumé. En cas de silence, le SA est réputé renoncer à prescrire des mesures d'archéologie préventive pendant une durée de 5 ans. Ce renoncement ne vaut qu'en dehors des ZPPA, et si le projet n'a pas subi de modification substantielle ou que l'état des connaissances archéologiques n'a pas évolué (R.523-13 du C.P.) entre la présente demande et le dépôt de la demande d'autorisation.

2) Le cas échéant, utiliser la procédure de demande anticipée de prescription

Cette procédure (R.523-14 du C.P.) consiste à engager et mettre en œuvre les prescriptions archéologiques émises par le SA sans attendre la finalisation du projet et avant de déposer la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle est recommandée puisqu'elle permet de mieux maîtriser les délais inhérents à la procédure d'archéologie préventive et d'adapter au plus tôt le projet en fonction de la présence de vestiges archéologiques.

Pour bénéficier de cette possibilité, l'aménageur doit avoir effectué une demande d'information préalable (cf. I-1)), à laquelle le SA a répondu que son projet donnera lieu à prescription d'archéologie. L'aménageur peut alors formuler une demande anticipée de prescription archéologique en adressant un courrier directement au SA.

La demande de prescription de diagnostic constitue le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive (RAP) ; elle est due dès ce stade par l'aménageur (L.522-4 et L. 524-2 du C.P.) sur la totalité de son emprise (0,58 € / m² – taux pour l'année 2021).

II. Le déroulement de la procédure d'archéologie préventive à compter du dépôt de la demande d'autorisation

1) Les dossiers d'urbanisme instruits par les SA

En application de l'article R.523-4 du C.P., les dossiers d'urbanisme instruits par le SA concernent des dossiers :

- de travaux situés dans les ZPPA, portant, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, et dont la réalisation est subordonnée à :
 - a) un PC en application de l'article L.421-1 du C.U. ;
 - b) un PA en application de l'article L.421-2 du C.U. ;
 - c) un PD en application de l'article L.421-3 du C.U. ;
- de réalisation de ZAC créée conformément à l'article L.311-1 du C.U. affectant une superficie égale ou supérieure à 3 hectares quelle que soit sa localisation, ou d'une superficie inférieure dans le périmètre d'une ZPPA ;
- de lotissement soumis à PA en application des articles R.442-1 et s. du C.U. affectant une superficie égale ou supérieure à 3 hectares ↗
- de travaux entrant dans le champ des articles R.523-7 et R.523-8 du C.P.

2) Le dépôt du dossier auprès du SA

En application de l'article R.523-9 du C.P., le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme est transmis au SA par l'autorité chargée de délivrer l'autorisation d'urbanisme ou par l'aménageur pour les dossiers de ZAC.

3) Les délais d'instruction par le SA

L'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme par le service instructeur et par le SA se déroule parallèlement. Le SA dispose d'un délai de :

- un mois, pour prescrire un diagnostic ou faire connaître son intention de prescrire une fouille et / ou une MCP ; ce délai court à compter, soit :
 - de la réception de la demande anticipée si elle a été effectuée (cf. supra I.2))
 - de la réception du dossier complet de demande d'autorisation ;
- trois mois pour notifier le contenu des prescriptions de fouille et / ou de MCP (R.523-18 et R.523-19 du C.P.). Ce délai court à compter soit :
 - de la réception de la demande anticipée de prescription archéologique
 -
 - de la réception du dossier complet de demande d'autorisation en cas, plus rare, de prescription directe de fouille et / ou de MCP.
-

III. Les trois types de prescriptions d'archéologie préventive

Les prescriptions peuvent être de trois types (R.523-15 du C.P.) : le diagnostic et/ou la fouille et/ou la modification de la consistance du projet – MCP ; à de rares exceptions près, un diagnostic est d'abord prescrit. SA

1) Le diagnostic :

Le diagnostic (R.523-15-1° du C.P.) consiste à effectuer des sondages (en moyenne sur 10 % de l'emprise des travaux) pour évaluer la présence de vestiges archéologiques et leur état de conservation. Il aboutit à la remise d'un rapport. Le SA notifie la prescription de diagnostic à l'aménageur ainsi qu'au service chargé de délivrer l'autorisation d'urbanisme (R.523-23 et R.523-24 du C.P.), et l'attribue (R.523-25 et s. du C.P.) à l'Inrap, seul opérateur actuellement présent sur le territoire de la Guyane . Au plus tard deux mois après notification par le SA de l'attribution du diagnostic à l'Inrap, ce dernier adresse à l'aménageur une proposition de convention (L.523-7 et R.523-30 et s. du CP) précisant les conditions de réalisation du diagnostic (délais, moyens, etc.).

2) La fouille :

Si le SA prescrit une fouille (R.523-15-2° du C.P.), un arrêté préfectoral contenant un cahier des charges scientifique est transmis à l'aménageur et au service chargé de délivrer l'autorisation d'urbanisme (R.523-39 et s. du C.P.). L'aménageur, en tant que maître d'ouvrage des fouilles, sélectionne un opérateur d'archéologie préventive agréé ou habilité par l'État (R.523-41 et s. du C.P.), après avoir préalablement transmis les offres reçues dans le cadre de sa consultation au SA pour examen de leur conformité au cahier des charges.

L'aménageur passe avec l'opérateur qu'il a choisi un contrat, qui fixe notamment les délais et le prix des fouilles (R.523-44 et s. du C.P.). La durée et le coût des fouilles varient en fonction de la nature et de l'emprise du projet, des caractéristiques du terrain, des éléments archéologiques présents en surface et en profondeur et de la prescription de l'État.

Le contrat est ensuite transmis au SA (R.523-45 du C.P.), qui dispose d'un délai d'un mois pour délivrer l'autorisation de fouille, ou de trois mois si l'offre de l'opérateur retenu ne lui a pas été préalablement transmise pour examen ou si le contrat est basé sur une offre différente de celles

préalablement examinées. L'absence de décision dans ces délais vaut autorisation de fouille (R.523-46 du C.P.).

Une fois la fouille achevée, l'aménageur adresse le procès-verbal de fin de chantier au SA qui a 15 jours pour notifier l'attestation de libération du terrain. Au-delà de ce délai, elle est réputée acquise (R.523-59 du C.P.).

3) La modification de consistance de projet (MCP) :

la MCP (R.523-15-3° du C.P.), qui peut être anticipée (R.523-14 du C.P.), consiste à déplacer ou adapter techniquement le projet (ex : nature des fondations, modes de construction ou de démolition). Les solutions sont définies conjointement par le SA, l'aménageur et si possible son maître d'œuvre, et sont formalisées dans un arrêté préfectoral (R.523-17-1 et R.523-18 du C.P.). La MCP permet d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles, et d'adapter l'emprise et / ou les modalités de mise en œuvre du projet afin de préserver tout ou partie des vestiges in situ. La mise en œuvre d'une MCP en cours d'instruction de la demande d'autorisation de travaux ou après sa délivrance peut avoir pour conséquence l'obligation de déposer un permis de construire modificatif ou, en cas de modification substantielle, une nouvelle demande d'autorisation (R.523-17-1 du C.P.).

IV- Les financements

Les diagnostics sont financés par les opérateurs, qui bénéficient à cette fin d'un financement de l'État.

Les fouilles sont financées par les aménageurs, qui peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'interventions du Fonds national pour l'archéologie préventive (FNAP) au titre de l'article L. 524-14 du C.P.

Le FNAP sert à financer, en totalité ou en partie, certaines opérations de fouilles préventives au moyen de prises en charge ou de subventions :

- Les prises en charge sont attribuées de droit soit pour la réalisation de logements locatifs sociaux soit pour la réalisation de logements par des personnes physiques construisant pour elle-même. Elles financent en tout ou partie la part du coût des fouilles induites par les travaux précités. Les demandes de prise en charge sont instruites par les SA. La décision d'attribution est prise par le SA et est exécutée (paiement) par l'Inrap.
- Les subventions peuvent être attribuées, pour les autres types d'aménagements, en vue de faciliter la conciliation entre la préservation du patrimoine et le développement des territoires, en particulier ruraux. Les subventions peuvent financer jusqu'à 50 % du coût de la fouille.

V. Les autres procédures applicables dans des cas particuliers

1) La procédure en cas de découverte fortuite

En cas de découverte fortuite intervenant en cours de chantier, l'auteur de la découverte et le propriétaire du terrain, qui peuvent être l'aménageur, doivent la déclarer au Maire. Ce dernier en informe sans délai le SA qui statue sur les suites à donner (articles L.531-14 et L.531-15 du C.P.). L'auteur de la découverte et le propriétaire doivent assurer la conservation provisoire des vestiges dans l'attente de l'expertise du SA.

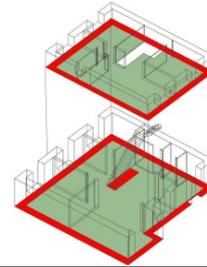
2) La procédure de protection

Dans des cas exceptionnels, si le terrain concerné par le projet recèle des ressources archéologiques dont l'intérêt impose une conservation sur place, le SA peut engager une procédure de protection au titre des monuments historiques (R.523-16 du C.P.).

DÉFINITIONS A RETENIR POUR TRAITER LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- ↗ **la surface de plancher**
- ↗ **l'emprise au sol**
- ↗ **la surface fiscale**

FINALITES



La surface de plancher « urbanisme » est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **mesurer l'importance d'une construction** et déterminer les besoins qui y sont liés (en stationnement par exemple)

- **calculer la densité d'une construction ou d'une opération** sur un terrain

- **déterminer le régime applicable à certaines constructions** : permis de construire ou déclaration préalable

- **déterminer si le recours à l'architecte** est obligatoire ou non

- **déterminer** si le projet est soumis à **étude d'impact** ou **enquête publique**

A noter : la surface de plancher est déclarée par le demandeur sous son entière responsabilité

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En complément de la surface de plancher, l'emprise au sol permet de :

- **déterminer le régime applicable à certaines constructions**

- **déterminer si le projet est soumis à architecte ou non**

La surface fiscale est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades desquelles sont déduits les vides et trémies et les surfaces de plancher ayant une hauteur inférieure à 1,80 m.

- **base de calcul à la taxe d'aménagement (TA), la redevance d'archéologie préventive (RAP)**

