

Les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme

De nombreux délais d'instruction des demandes d'autorisations de construire existent, non seulement en fonction du type d'autorisation, mais également en fonction de la situation spécifique du bien en cause.

RÉFÉRENCES

- Code de commerce
- Code de la construction et de l'habitation
- Code de l'environnement
- Code rural et de la pêche maritime
- Code de l'urbanisme, articles L.424-2, L.425-4, L.425-13, R.423-17 et suivants

Bien que le gouvernement ait récemment tenté de simplifier ces procédures (1), il existe toujours plusieurs séries de délais applicables selon les cas d'espèce.

1. Le principe

Silence vaut acceptation

En principe, en droit de l'urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente est synonyme de délivrance d'une autorisation tacite depuis la réforme des autorisations d'urbanisme (2), l'article L.424-2 du Code de l'urbanisme prévoyant que « le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction ».

Délais d'instruction de droit commun

Les demandes d'autorisations d'occuper le sol sont instruites dans les délais fixés par les dispositions des articles R.423-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

En principe encore, le délai d'instruction de droit commun est le suivant :

- un mois pour les déclarations préalables ;
- deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ;
- trois mois pour les autres demandes de permis de construire et les demandes de permis d'aménager.

Le principe apparaît donc clair. Néanmoins, les nombreuses exceptions à l'application de ces délais de droit commun compliquent l'instruction des demandes.

2. Les exceptions

Les cas de majoration des délais de principe

En premier lieu, le Code prévoit plusieurs causes de majoration de ces délais de principe.

De première part, le délai de droit commun sera majoré d'un mois dans les cas suivants :

- lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le Code de l'urbanisme ;

- lorsque la décision nécessite une dérogation (dans le cas de la reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'une catastrophe naturelle ou encore de la dérogation pour travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant) ;
- lorsque le projet est situé en secteur sauvegardé ou qu'il doit être soumis à l'avis de la nouvelle commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

De seconde part, le délai de droit commun pour les permis de construire, de démolir et d'aménager sera majoré de deux mois dans les hypothèses suivantes :

- lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale ;
- lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre chargé de l'agriculture ;
- lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation aux distances d'éloignement entre les bâtiments agricoles et les habitations (quatrième alinéa de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime) ;
- lorsque le demandeur a joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation aux règles d'isolation acoustique, ascenseurs, etc. concernant un projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans (article L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- lorsque le permis porte sur un projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L.752-1 du Code de commerce.

Les autres délais d'instruction

En deuxième lieu, certaines hypothèses donnent lieu à un délai d'instruction différent des délais de droit commun.

- **Délai de quatre mois :** le délai d'instruction sera de quatre mois lorsque la demande de permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques.

- **Délai de cinq mois :** le décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme modifie les délais dans lesquels les autorisations ou avis relevant de législations connexes au droit de l'urbanisme

doivent intervenir, en les limitant tous à une durée maximale de cinq mois.

Sont ainsi concernés les projets suivants :

- les demandes de permis de construire, délivrés au nom de l'Etat, portant sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L.111-8 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les permis portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;
- les projets réalisés dans les réserves naturelles ou dans les espaces ayant vocation à être classés au sein d'un futur parc national ;
- les permis de construire conduisant à apporter une modification de l'état des lieux ou de l'aspect d'un site classé visé par l'article L.341-10 du Code de l'environnement ;
- ceux relatifs à une demande d'autorisation de défrichement (est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains) ;
- les projets dérogeant à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées ;
- les projets nécessitant la procédure de diagnostic d'archéologie préventive.

● **Délai de sept mois :** l'instruction sera de sept mois lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement et que ce défrichement doit faire l'objet d'une enquête publique.

Les prolongations exceptionnelles des autres délais d'instruction

Dans certains cas, le Code prévoit que les délais d'instruction d'exception puissent être encore prolongés.

● **Prolongation d'un mois :** cette prolongation intervient lorsque la délivrance du permis ou la non-opposition au droit de préemption (DP) est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF), que le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et que l'autorité compétente a saisi le préfet de région d'un recours contre l'avis de l'ABF.

● **Prolongation de deux mois – deux cas de figure :**
– lorsque la délivrance du permis ou la non-opposition à DP est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France, que le projet n'est pas situé dans une AMVAP ou une ZPPAUP et que l'autorité compétente a saisi le préfet de région d'un recours contre l'avis de l'ABF ;
– lorsqu'en application de l'article L.752-4 du Code de commerce, la délivrance du permis est subordonnée à un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial.

● **Prolongation de trois mois :** lorsque la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de défrichement et que le préfet a décidé de prolon-

ger de trois mois le délai d'instruction de cette autorisation.

● **Prolongation de cinq mois :** lorsqu'en application soit du I, soit du V de l'article L.752-17 du Code de commerce, la délivrance du permis est subordonnée à un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial.

● **Prolongation de six mois :** lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.

Les exceptions au principe de délivrance d'une autorisation tacite

Enfin, dans de nombreux cas, listés aux articles R.424-2 et suivants du Code de l'urbanisme, le silence de l'autorité compétente vaut refus de la demande.

A titre d'exemple, tel sera le cas :

- lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la Défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles ;
- lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;
- lorsque le projet est soumis à enquête publique ;
- lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R.331-4 du Code de l'environnement ou dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code ;
- si le permis ne relève pas de la compétence de l'Etat, lorsque le projet relève de l'article L.425-4 ou a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial sur le fondement de l'article L.752-4 du Code de commerce et que la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial a rendu un avis défavorable ;
- lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ;
- lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L.425-13, à l'obtention d'une dérogation prévue par l'article L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation et que cette dérogation a été refusée ;
- lorsque la décision est soumise à l'accord de l'ABF et que ce dernier a notifié un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions.

*Valentine Tessier, avocat à la cour,
cabinet Seban et associés*

(1) Loi n° 2013-1005 du 12 novembre 2013, article 21 et ses 42 décrets d'application du 1^{er} novembre 2014 ; voir encore le décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme.

(2) Réforme issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005.