

## Le point sur

# Les délais d'instruction des autorisations d'occupation du sol



**DECRET n° 2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme**

*Septembre 2015*



• SELARL CARADEUX CONSULTANTS - INTER BARREAUX

**NANTES** • Manny, 19 bis rue de la Nouë Bras de Fer 44200 Nantes • Case Palais n°217 • Tél. 02 40 20 68 80 • Fax 02 40 20 51 68  
avocats@caradeux-consultants.fr • [www.caradeux-consultants.fr](http://www.caradeux-consultants.fr)



On se souvient qu'en application du plan de relance de la construction, le décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014 était venu allonger la durée de validité des autorisations d'urbanisme.

Pour mémoire, le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration intervenus avant le 31 décembre 2015 est de trois ans au lieu de deux.

Dans le même objectif – la relance du secteur de la construction - le Président de la République avait annoncé, le 9 janvier 2014, la réduction des délais d'instruction des permis de construire à **cinq mois maximum**.

C'est l'objet du décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 que nous présentons ici, qui vient réduire les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme [et, logiquement, les délais d'émission des avis et accords requis par les législations connexes au droit de l'urbanisme].

Aux fins de réduire le délai d'instruction des autorisations d'urbanisme, sont modifiés :

- les délais applicables aux autorisations ou avis relatifs aux **immeubles de grande hauteur** et aux **établissements recevant du public**
- le délai d'instruction des permis de construire, d'aménager ou de démolir qui doivent être précédés d'une **demande d'autorisation de défrichement** prévue par le Code forestier
- les délais nécessaires à l'examen des permis de construire, d'aménager ou de démolir au sein des **réserves naturelles nationales**, dans le cœur d'un **parc national** ou dans les sites en instance de classement
- les délais d'instruction des autorisations qui conduisent 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
- le délai d'instruction des permis de construire, d'aménager ou de démolir situés dans un périmètre de protection d'un **monument historique**, ou adossé à celui-ci ou relatif directement à celui-ci.

Mais le décret en profite également, en dehors des autorisations d'urbanisme, pour :

- fixer le délai d'instruction de la dérogation à l'interdiction d'atteinte aux **espèces protégées** [on parle couramment de « l'autorisation CNPN »]
- encadrer certains délais en matière d'archéologie préventive



**1. Modification de différents délais pour réduire l'instruction des autorisations d'urbanisme 4**

1. Immeuble de grande hauteur [IGH] et établissement recevant du public [ERP] ..... 6

2. Défrichement ..... 6

3. Travaux dans les parcs nationaux, réserves naturelles et sites en instance de classement ..... 7

4. Sites classés ou en instance de classement ..... 8

5. Monuments historiques ..... 8

6. Dispositions transversales ..... 9

**2. Autres délais précisés en dehors des autorisations d'urbanisme 10**

1. Dérogations aux mesures de protection du patrimoine biologique (espèces protégées) ..... 11

2. Diagnostic archéologique ..... 11

**3. Entrée en vigueur 13**

# 1

## ***Modification de différents délais pour réduire l'instruction des autorisations d'urbanisme***



## **CE QU'IL FAUT RETENIR**

Le décret du 9 juillet 2015 raccourcit plusieurs délais d'instruction et, logiquement, les délais d'émission des avis et accords requis par les législations connexes au droit de l'urbanisme.

Le texte amende donc en ce sens les dispositions concernées dans pas moins de 5 codes : le Code de l'urbanisme, le Code de la construction et de l'habitation, le Code de l'environnement, le Code du Patrimoine et le Code forestier.

Les nouveaux délais peuvent être synthétisés comme suit :

*Un délai d'instruction de 4 mois pour :*

- un permis de construire, d'aménager ou de démolir portant 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

*Un délai d'instruction de 5 mois pour :*

- un permis portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques et, le cas échéant, lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du cinquième alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme
- un permis de construire portant sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public [ERP] et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 CCH
- un permis portant sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du même Code
- un permis nécessitant au préalable une autorisation de défrichement et que celui-ci implique une reconnaissance sur le terrain
- un projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national ou dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du Code de l'environnement
- un projet nécessitant la consultation d'une commission nationale
- un projet nécessitant la consultation de l'assemblée de Corse
- un projet nécessitant la consultation du préfet, dans les conditions prévues par l'article R. 332-24 du Code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'Etat.

*Des délais d'émission des avis/accords préalables réduits :*

- Le préfet se prononce désormais dans un délai de 4 mois sur un projet situé sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle nationale
- La commission départementale de la nature, des paysages et des sites doit formuler son avis dans le délai de 4 mois sur un projet modifiant l'état ou l'aspect d'un site classé ou en instance de classement
- Le préfet notifie, dans le délai de 4 mois, sa décision sur le projet de travaux relatif à un immeuble de grande hauteur [IGH] à l'autorité délivrant le permis de construire
- Le Préfet statue, dans le délai de 4 mois, sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 CCH [ERP].

## 1. Immeuble de grande hauteur [IGH] et établissement recevant du public [ERP]

### Délai d'instruction : 5 mois

Lorsqu'un PC porte sur des travaux relatifs :

- ✓ à un ERP **et soumis à autorisation** au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation
- ✓ ou sur des travaux relatifs à un IGH **et soumis à l'autorisation** prévue à l'article L. 122-1 du même code

le délai d'instruction de droit commun des permis de démolir, de construire et d'aménager est fixé à **5 mois – au lieu de 6 antérieurement** [article R. 423-28 CU].

### Modification par conséquent :

- ✓ Du délai dans lequel le préfet doit statuer sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 CCH [pour les ERP]. Il passe de 5 à 4 mois [article R. 423-70 CU].
- ✓ Du délai dans lequel le préfet doit statuer sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 CCH [pour les IGH]. Il passe de 5 à 4 mois [article R. 122-11-4 CU].

## 2. Défrichement

### Délai d'instruction : 7, 5 ou 3 mois

En application de l'article R. 423-29 du Code de l'urbanisme, **lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement** en application des articles L.

311-1 et L. 312-1 du code forestier, le délai d'instruction de droit commun des permis de démolir, de construire et d'aménager est fixé à :

- ✓ **5 mois** – au lieu de 7 antérieurement - lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
- ✓ **7 mois** – au lieu de 9 antérieurement - lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique
- ✓ **3 mois** dans les autres cas, sans modification par rapport au régime antérieur

### Modification par conséquent :

- ✓ Du délai de majoration : lorsque le préfet estime qu'une reconnaissance de la situation et de l'état des terrains est nécessaire, il peut majorer le délai d'instruction de « seulement » 4 mois, au lieu de lieu 6 antérieurement [article R. 341-4 du Code forestier].

Notons que reste inchangé le délai de 2 mois [à compter de la réception du dossier complet] au terme duquel la demande d'autorisation de défrichement est réputée acceptée, à défaut de décision du préfet notifiée dans ce délai. [article R. 341-4 du Code forestier].

Toutefois, et par dérogation, lorsque la demande d'autorisation de défrichement porte sur un défrichement soumis à enquête publique, la demande d'autorisation de défrichement est réputée rejetée à défaut de décision du préfet notifiée dans le délai de 6 mois – et non plus de 8 mois - à compter de la réception du dossier complet [article R. 341-7 du Code forestier].

### 3. Travaux dans les parcs nationaux, réserves naturelles et sites en instance de classement

Le principe posé par l'article R. 423-59 CU est que, d'une façon générale, les services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai **d'un mois** à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un **avis favorable**.

Le décret n° 2015-836 du 9 juillet dernier a introduit un article R. 423-61 dans le Code de l'urbanisme pour déroger à cette règle.

#### Réserves naturelles classées ou en instance de classement

Dans ces secteurs, le délai à l'issue duquel le Préfet, le Conseil régional ou l'Assemblée de Corse doit **donner son accord** est de :

- ✓ **45 jours**, si les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- ✓ **4 mois**, si les travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire, d'un permis de démolir ou d'un permis d'aménager

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

Par ailleurs, pour les demandes devant faire l'objet d'une **déclaration préalable**, les **conseils municipaux, le conseil scientifique régional du patrimoine naturel et la commission départementale de la nature des paysages et des sites** se prononcent dans un délai **d'un mois**.

#### Cœur de parc classé ou ayant vocation à l'être

**Délai d'instruction** [pour les permis de démolir, de construire et d'aménager] de **5 mois** [article R. 423-26 CU] pour les projets situés :

- ✓ 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. 331-5 du code de l'environnement
- ✓ ou dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement,

L'ancienne rédaction prévoyait que le délai d'instruction était de :

- ✓ 5 mois si les travaux prévus figurent sur la liste des travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale prévue par le I de l'article L. 331-4 et par le I de l'article L. 331-14 du code de l'environnement arrêtée par le décret de création du parc
- ✓ 6 mois dans le cas contraire.

**Modification par conséquent** du délai [article R. 423-62 CU] à l'issue duquel le préfet, le directeur de l'établissement public d'un parc national ou, le cas échéant, le conseil d'administration, doit se prononcer sur le projet objet de la demande et situé dans l'un des secteurs susvisés:

Ce délai est de :

- ✓ **45 jours**, si les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- ✓ **4 mois**, si les travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire, d'un permis de démolir ou d'un permis d'aménager

La distinction selon que les travaux prévus figurent ou non sur la liste des travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale prévue par le I de l'article L. 331-4 et par le I de l'article L. 331-14 du code de l'environnement arrêtée par le décret de création du parc est supprimée.

## 4. Sites classés ou en instance de classement

Aux termes de l'article L. 341-10 du Code de l'environnement, les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf **autorisation spéciale**.

En application de l'article R. 341-13 du même Code, lorsqu'il statue pour l'application de l'article L. 341-10, le ministre décide après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et, chaque fois qu'il le juge utile, de la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages.

Le décret du 9 juillet 2015 :

- ✓ fixe au **ministre** un délai de **six mois** à compter de la réception du dossier complet par le préfet pour rendre sa décision, le silence valant décision implicite de rejet.
- ✓ fixe à la **commission** départementale de la nature, des paysages et des sites un délai de **quatre mois** à compter de la réception du dossier complet par le préfet, pour rendre son avis, le silence valant avis favorable.

En outre, lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement doit faire l'objet d'une enquête publique en application de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites est consultée préalablement à l'enquête publique et son avis est joint au dossier d'enquête prévu à l'article R. 123-8.

## 5. Monuments historiques

### Projet situé dans le périmètre de protection ou sur un immeuble adossé

Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager ou de démolir 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

le **délai d'instruction** de droit commun est désormais de **4 mois** – au lieu de 6 antérieurement [article R. 423-28 CU].

#### Modification par conséquent :

- ✓ du délai [article R. 423-67-1 CU] à l'issue duquel **l'architecte des Bâtiments de France** doit avoir émis un **avis** pour un projet situé dans l'un des secteurs susvisés. Il passe de 4 à **2 mois**. Son silence vaut avis favorable.

### Projet portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

Lorsqu'un permis porte sur un **immeuble inscrit** au titre des monuments historiques et, le cas échéant, lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du cinquième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, le **délai d'instruction** est désormais de **5 mois** – au lieu de 6 antérieurement [article R. 423-28 CU].

**Modification par conséquent** du délai à l'issue duquel le Préfet doit avoir rendu son accord en application de l'article L. 621-27 du code du patrimoine. Il passe de 4 à **3 mois**. Son silence vaut avis favorable [article R. 423-66].



## 6. Dispositions transversales

Les **délais d'instruction** des **permis** de démolir, de construire et d'aménager sont également **réduits de 6 à 5 mois** [article R. 423-27 CU] dans les cas suivants :

- ✓ Lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale
- ✓ Lorsqu'il y a lieu de consulter l'assemblée de Corse en application de l'article R. 423-56
- ✓ Lorsqu'il y a lieu de consulter le Préfet, dans les conditions prévues par l'article R. 332-24 du code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'Etat.

Pour ce qui concerne les **déclarations préalables**, le délai d'instruction est de 2 mois lorsqu'il y a lieu de consulter le Préfet, dans les conditions prévues par l'article R. 332-24 du code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'Etat

La nouvelle rédaction de l'article R. 423-31 du Code de l'urbanisme prévoit également que le **délai d'instruction des permis** de démolir, de construire et d'aménager est porté à **un an** lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites.

Sous l'empire de la réglementation antérieure, ces délais étaient de :

- ✓ 10 mois lorsque le permis portait sur des travaux soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre chargé de l'aviation civile et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 512-1 du code de l'environnement
- ✓ 5 mois lorsque le permis portait sur des travaux soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre chargé de l'aviation civile, sauf si le projet est soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 512-1 du code de l'environnement
- ✓ 8 mois lorsque le permis portait sur des travaux soumis à l'accord du ministre chargé des sites

Enfin, lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction est porté à six mois.

Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection de la nature, le délai d'instruction est fixé à 8 mois, et non plus 1 an [article R. 423-37CU].

# 2

## ***Autres délais précisés en dehors des autorisations d'urbanisme***



## CE QU'IL FAUT RETENIR

Le décret du 9 juillet 2015 apporte des précisions concernant respectivement les autorisations dites CNPN [dérogation aux mesures de protection du patrimoine biologique] et l'archéologie préventive.

### **1. Dérogations aux mesures de protection du patrimoine biologique (espèces protégées)**

Il s'agit ici des dérogations au régime de protection du patrimoine biologique définies au 4° de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement, accordées par le préfet [sauf dans les cas prévus aux articles R. 411-7 et R. 411-8 : article R. 411-6 du Code de l'environnement].

On parle couramment des « autorisations CNPN ».

Celles-ci n'étaient jusqu'alors encadrées par aucun délai.

Le décret du 9 juillet 2015 vient préciser que le délai dans lequel doit intervenir cette dérogation est de **4 mois**, et indique que le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande de dérogation vaut décision de rejet.

### **2. Diagnostic archéologique**

Les collectivités ou groupements de collectivités dont le service archéologique a été agréé qui entendent réaliser le diagnostic d'archéologie préventive pour une opération, doivent faire connaître leur décision en ce sens au préfet de région dans le **délai d'une semaine**, et non plus d'un mois, à compter

de la réception de la notification de prescription de diagnostic. A défaut de la notification de leur décision dans ce délai, ces collectivités ou groupements de collectivités sont réputés avoir renoncé à exercer cette faculté [article R. 523-26 du Code du patrimoine].

Dans la même logique, en cas de diagnostic prescrit à l'occasion de travaux effectués pour le compte d'autres collectivités territoriales ou leurs groupements ou de l'Etat, l'article R. 523-28 du même Code est modifié, pour réduire à **une semaine** à compter de la réception de la prescription de diagnostic, au lieu d'un mois, le délai au terme duquel leur accord quant à la réalisation par un service archéologique territorial est regardé comme acquis, sauf décision expresse de refus notifiée au préfet de région dans ce délai.

Concernant l'élaboration du projet d'intervention par l'opérateur retenu, l'article R. 523-30 précise que ce projet doit être élaboré et soumis au préfet de région pour approbation dans le délai **d'un mois** suivant la réception de la notification de l'attribution du diagnostic.

Sans modification par rapport au régime antérieur, si le projet soumis n'est pas conforme à la prescription qu'il a édictée, le préfet de région demande à l'opérateur de le modifier. Faute d'observation de la part du préfet dans le délai d'un mois, l'approbation est réputée acquise. Dès que le projet d'intervention a été approuvé et au plus tard deux mois après avoir reçu la notification de l'attribution du diagnostic, l'opérateur adresse à l'aménageur un projet de convention précisant les conditions de réalisation du

diagnostic, telles que prévues à l'article R. 523-31.

Le nouvel article R. 523-30 précise désormais également que, après transmission du projet de convention à l'aménageur et au plus tard **trois mois** après la notification de l'attribution du diagnostic, l'opérateur et l'aménageur signent une convention précisant les conditions de réalisation du diagnostic, telles que prévues à l'article R. 523-31 du même Code. A défaut

de signature de la convention dans le délai prévu à l'alinéa précédent ou en cas de désaccord sur les éléments prévus à l'article R. 523-31, ceux-ci sont fixés par le préfet de région, saisi par la partie la plus diligente, dans le délai de quinze jours.

# 3

## ***Entrée en vigueur***



## CE QU'IL FAUT RETENIR

Les nouvelles dispositions issues du décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 sont entrées en vigueur, en l'absence d'indication spécifique, le lendemain de la publication du décret au Journal officiel, soit le 11 juillet 2015.

Aucune précision n'est toutefois apportée quant à leur application aux autorisations d'urbanisme en cours d'instruction : l'instruction doit-elle se poursuivre jusqu'au terme de l'ancien délai réglementaire ou doit-on considérer, par la magie du décret, que sont nées le 11 juillet dernier, nombre d'autorisations tacites ?

L'absence de mesures transitoire est d'autant plus fâcheux que l'on sait que depuis le 1<sup>er</sup> juillet, de nombreuses collectivités ont été contraintes de prendre le relais des services de l'Etat dans l'instruction des autorisations d'urbanisme...



Claire NICO - GALLOIS  
Avocate - Docteur en Droit  
[c.nico@caradeux-consultants.fr](mailto:c.nico@caradeux-consultants.fr)