

Autorisations d'urbanisme Réduction des délais d'instruction : pas si simple

L'application des nouveaux délais aux procédures en cours pose question.

Par **Stéphane Roux**, docteur en droit, AdDen Avocats

Il avait été promis par le président de la République en janvier 2014. Le décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 procède à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme de façon à ce que, sauf rares exceptions, la durée de l'instruction d'un permis de construire n'excède pas cinq mois.

Plus précisément, ce texte réduit le délai d'instruction des autorisations de travaux, déclarations préalables (DP), permis de construire (PC), permis d'aménager (PA) et permis de démolir (PD) nécessaires à la réalisation de projets soumis à des procédures d'instruction spécifiques.

A cet effet, outre le Code de l'urbanisme (CU), le décret modifie et harmonise les dispositions réparties dans quatre codes différents (1) qui régissent les conditions dans lesquelles certaines autorités administratives sont appelées à donner leur avis ou leur accord à la réalisation des projets soumis aux réglementations spéciales dont elles sont les garantes.

En effet, rappelons que lorsqu'un projet de travaux porte sur un site ou un bâtiment soumis à une réglementation spéciale (à l'instar d'un établissement recevant du public, soumis aux règles de construction permettant de prévenir les risques d'incendie), ce projet est susceptible d'être soumis à la délivrance d'un avis, accord ou autorisation spécifique au titre de la réglementation spéciale concernée.

Trois délais concernés. Ainsi, le décret réduit essentiellement trois types de délais :

- ▶ le délai de certaines autorisations de travaux non soumis à autorisation d'urbanisme ;
- ▶ si le projet est soumis à autorisation d'urbanisme, le délai de l'avis ou de l'accord préalable de l'autorité garante du respect de la réglementation spéciale (nécessaire à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme demandée) instruit et délivré dans le cadre de sa procédure d'instruction ;
- ▶ le délai de la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme correspondante, nécessairement plus long que celui imparti pour la délivrance de l'avis ou de l'accord exigé.

Le décret réduit, en outre, le délai de réalisation d'opérations liées au diagnostic d'archéologie préventive imposé à certains projets.

Reste une question cruciale : à partir de quand ces nouveaux délais s'appliquent-ils ? En l'absence de disposition

spécifique en son sein, ce décret est entré en vigueur le 11 juillet 2015, le lendemain de sa publication au « Journal officiel ». Or, généralement, par souci de sécurité juridique, les textes qui modifient les règles de procédure d'instruction des demandes administratives reportent la date à partir de laquelle ils s'appliquent. Car à défaut, les nouvelles règles sont applicables aux procédures en cours lors de leur entrée en vigueur : la légalité d'un permis est « subordonnée à la réalisation des conditions prescrites par les lois et règlements en vigueur à la date de la décision (...) statuant sur cette demande », « quelle qu'elle ait été la réglementation en vigueur lors de la présentation de la demande » (CE, 7 mars 1975, n° 91411).

Seules les situations « définitivement constituées » restent régies par les dispositions en vigueur lors de leur constitution.

Seules les situations juridiques « définitivement constituées » restent régies par les dispositions en vigueur au moment de leur constitution (CE, 11 décembre 1998, n° 170717). Or, pendant l'instruction, la situation du pétitionnaire est seulement « en cours de constitution » (voir les conclusions

du commissaire du gouvernement, arrêt du 7 mars 1975 précité). Avant la décision de l'autorité compétente, il semble donc que le pétitionnaire n'ait aucun droit acquis quant au maintien des règles de procédure en vigueur lors de sa demande. Il a ainsi été jugé que l'existence d'un délai d'acceptation implicite au moment du dépôt de la demande ne crée aucun droit au profit du demandeur : il peut en perdre le bénéfice tant que cette décision n'est pas intervenue (CE, 25 mars 1966, n° 59587).

Incertitudes. Toutefois, la question se pose de savoir si, pour sécuriser les procédures en cours, l'administration ne serait pas susceptible de considérer que la notification au pétitionnaire de la modification du délai d'instruction, dans le mois qui suit le dépôt de sa demande, « constituerait » sa situation au regard du régime de naissance d'une décision implicite (art. R. 423-18 du Code de l'urbanisme). En ce sens, la jurisprudence assimile la notification du délai d'instruction des permis tacites à une décision faisant grief susceptible de recours (CE, 22 octobre 1982, n° 12522).

En outre, en application du principe général de non-rétroactivité des textes réglementaires, les décrets « ne disposent que pour l'avenir ». Or, par exemple, l'application immédiate du décret à une demande de permis soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France déposée plus de deux mois avant le 11 juillet 2015, pourrait faire naître, rétroactivement, son avis favorable implicite.

L'incertitude pesant sur les conditions exactes de l'application du décret aux procédures en cours paraît donc propre à les fragiliser. ●

(1) Code de la construction et de l'habitation (CCH), Code de l'environnement (C. env.), Code forestier et Code du patrimoine.

 **Tableau complet des nouveaux délais**
sur www.lemoniteur.fr/delais

Délais d'instruction : sélection des principales nouveautés

Articles modifiés ou créés	Décision demandée	Autorité compétente (1)	Point de départ du délai (2)	Délai initial	Nouveau délai	Décision implicite (3)
Immeubles de grande hauteur						
R. 122-11-4, R. 122-11-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)	Autorisation de travaux	Préfet	Dépôt du dossier complet	5 mois	4 mois	Accord
R. 423-71 du Code de l'urbanisme (CU)	Accord à la délivrance du permis de construire (PC)	Préfet	Dépôt du dossier de PC complet	5 mois	4 mois	Accord
R. 423-28 du CU	PC	Préfet	Dépôt du dossier de PC complet	6 mois	5 mois	-
Etablissements recevant du public						
R. 423-70 du CU	Accord à la délivrance du PC	Préfet	Dépôt du dossier de PC complet	5 mois	4 mois	<ul style="list-style-type: none"> • Accord • Rejet si le préfet a auparavant refusé une dérogation
R. 423-28 du CU	PC	-	Dépôt du dossier de PC complet	6 mois	5 mois	-
Projets situés dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou portant sur un immeuble adossé à un immeuble classé						
R. 423-67-1 du CU	Avis pour la délivrance du PC ou du PA	Architecte des Bâtiments de France	-	4 mois	2 mois	Favorable
R. 423-28 du CU	PC et permis d'aménager (PA)	-	Dépôt du dossier complet	6 mois	4 mois	-
Projets portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques						
R. 423-66 du CU	Accord à la délivrance du permis	Préfet de région	-	4 mois	3 mois	Accord
R. 423-28 du CU	PC, PA, permis de démolir (PD)	-	Dépôt du dossier complet	6 mois	5 mois	-
Autorisations d'urbanisme - Modification ou prolongation du délai de droit commun (divers)						
R. 423-27 du CU	PC, PA ou PD nécessitant la consultation d'une commission nationale	-	-	6 mois	5 mois	-
R. 423-27 du CU	PC, PA ou PD nécessitant la consultation de l'assemblée de Corse (art. R. 423-56 CU)	-	-	6 mois	5 mois	-
R. 423-31 du CU	PC, PA ou PD soumis à autorisation spéciale du ministre de la Défense ou chargé de l'aviation civile et à autorisation ICPE du préfet (art. L. 512-1 du Code de l'environnement)	-	-	1 an	10 mois	-
R. 423-31 du CU	PC, PA ou PD soumis à autorisation spéciale du ministre de la Défense ou chargé de l'aviation civile	-	-	1 an	5 mois	-
R. 423-37 du CU	Evocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection de la nature	-	-	1 an	8 mois	-

(1) Lorsque les règles relatives à la détermination de l'autorité compétente pour se prononcer prévoient plusieurs possibilités, nous ne la mentionnons pas dans cette colonne. Il convient de se référer au régime commun à toutes les autorisations de ce type.

(2) A défaut de précision, se référer au régime de droit commun des décisions implicites de l'administration.

(3) Le cas échéant, l'évolution du régime de décision implicite pour se prononcer a été précisée dans cette colonne. Si le décret n'a pas affecté ce point, il convient de se référer au régime applicable à l'autorisation demandée, en fonction des caractéristiques du projet.