

Hélène Cloëz (LPA-CGR) : « Covid-19, les nouveaux délais en matière d'urbanisme »

CHRONIQUES BUREAUX le 17 Avr 2020



Une nouvelle ordonnance n°2020-427 du 15 avril vient modifier les délais d’instruction des demandes d’autorisations d’urbanisme et les délais de recours des tiers contre ces autorisations. Hélène Cloëz, avocate associée au sein de LPA-CGR décrypte cette nouvelle ordonnance...

Une nouvelle ordonnance n°2020-427 du 15 avril publiée au « Journal Officiel » le 16 avril 2020 vient modifier la précédente ordonnance (n°2020-306) relative aux règles applicables aux délais pendant la période d’urgence sanitaire.

Dans l’objectif « de relancer aussi rapidement que possible, une fois passée la période de crise sanitaire, le secteur de l’immobilier » (Rapport au Président de la République relatif à l’ordonnance 2020-427), cette nouvelle ordonnance prévoit des dispositions spécifiques en matière d’urbanisme.

Elle modifie les délais d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et les délais de recours des tiers contre ces autorisations.

Modification des délais d'instruction

Alors que l'ordonnance du 25 mars 2020 précisait :

toutes les demandes et dossiers adressés à l'administration avant le 12 mars 2020 sont suspendus à compter de cette date et jusqu'au **24 juin 2020** ;

toutes les demandes et dossiers adressés à l'administration entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 voient leurs délais d'instruction commencer à courir à partir du **25 juin 2020**.

Désormais, le délai d'un mois supplémentaire laissé à l'administration, à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire est supprimé :

toutes les demandes et dossiers adressés à l'administration avant le 12 mars 2020 sont suspendus à compter de cette date et jusqu'au **24 mai 2020** ;

toutes les demandes et dossiers adressés à l'administration entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 voient leurs délais d'instruction commencer à courir à partir du **25 mai 2020**.

Ces nouveaux délais sont valables aux demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme, aux procédures de récolement (Article 12 ter) et aux procédures de préemption (Article 12 quater).

Ainsi, à titre d'exemples :

si une demande de permis de construire est déposée le **15 janvier 2020**, le délai d'instruction de 3 mois court pendant la période d'urgence. Le délai est donc suspendu à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 et recommencera à courir à compter de l'échéance de cette date, moins le délai qui a déjà couru avant le 12 mars.

Le délai arrivera donc à échéance le **28 mai 2020** (délai d'instruction de 3 mois – 3 jours jusqu'au 12 mars – reprise du délai le 25 mai pour les 3 jours restants. Soit 25 mai + 3 jours).

Pour une DIA déposée le **1er avril 2020**, la commune qui dispose de deux mois pour se prononcer, pourra le faire jusqu'au **25 juillet 2020** (25 mai + 2 mois).

Concernant les déclarations d'achèvement et de conformité des travaux (DACT), la commune dispose en principe d'un délai de 3 mois (ou 5 mois en cas de récolement obligatoire) pour contester la conformité des travaux au permis.

Si une DACT est déposée en mairie le **12 février 2020**, la mairie aura jusqu'au **25 juillet 2020** pour contester la conformité des travaux (25 mai + 3 mois de délai d'instruction, soit le 25 août – 1 mois déjà écoulé avant le 12 mars).

Modification des délais de recours contentieux

L'article 2 de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 prévoyait que les recours, notifications sont réputés avoir été faits à temps, s'ils sont effectués « dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois » (Article 2).

Il s'agissait d'un report pur et simple des délais de recours.

Pour les délais de recours qui expirent entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020, les requérants disposaient donc de 2 mois supplémentaires à compter du 25 juin 2020 pour agir, soit jusqu'au 25 août 2020.

Désormais, il ne s'agit plus d'un report, mais d'une suspension des délais de recours applicables à l'ensemble des autorisations de construire.

La nouvelle ordonnance prévoit :

les délais qui ont commencé à courir avant le 12 mars 2020 et qui n'ont pas expirés à cette date sont suspendus à compter du 12 mars et recommenceront à courir

pour les jours restants, à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit à compter du 25 mai 2020, sans que ce délai ne puisse être inférieur à 7 jours ;

pour les délais qui auraient dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et la fin de la période d'état d'urgence sanitaire, ils commenceront à courir non pas à compter du 25 juin, mais à compter du 25 mai 2020.

L'ordonnance indique expressément que ces nouveaux délais de recours sont valables uniquement pour les recours contre « les décisions de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ». Ainsi, les décisions d'opposition et de refus de permis de construire ne sont pas visées.

A titre d'illustration, si un voisin intéressé se voit rejeter son recours gracieux le 24 janvier 2020, il avait, avant l'état d'urgence sanitaire, jusqu'au 25 mars 2020 pour former un recours contentieux contre ce permis de construire.

Le délai est désormais suspendu à compter du 12 mars 2020, et les 12 jours restants pour former un recours devant le tribunal administratif recommenceront à courir à compter du 25 mai 2020.

Par ailleurs, il faut préciser que la nouvelle ordonnance suspend également les délais de consultation et de participation du public jusqu'à l'expiration d'une période de 7 jours suivant la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Enfin, pour les autres délais, qui sont concernés par « la période juridiquement protégée » actuellement fixée du 12 mars au 24 juin 2020, le rapport au Président de la République concernant l'ordonnance du 15 avril 2020 précise bien qu'il s'agit d'une période provisoire, qui pourra être réexaminée en fonction des modalités de sortie du confinement qui devrait s'organiser à compter du 11 mai 2020.

La « période juridiquement protégée » sera donc adaptée en conséquence « pour accompagner, (...) plus rapidement qu'il était initialement prévu, la reprise de l'activité économique et le retour aux règles de droit commun de computation des délais ».

NB : les délais indiqués dans cet article sont valables au 16 avril 2020, sous réserve de l'éventuelle prorogation de l'état d'urgence sanitaire qui interviendrait ultérieurement.

[Lien vers l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19](#)

[Lien vers le rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020](#)



Hélène Cloëz
Avocate Associée