

Hélène Cloëz (LPA-CGR) : « ordonnance du 7 mai 2020 : reprise des délais confirmée en matière d'urbanisme malgré la prorogation de l'état d'urgence sanitaire »

CHRONIQUES LOGEMENT le 13 Mai 2020



Une nouvelle ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire, vient une seconde fois, modifier l'ordonnance du 25 mars 2020 (n°2020-306). Hélène Cloëz, avocate associée au sein de LPA-CGR, décrypte cette nouvelle ordonnance...

Afin de neutraliser les effets de la loi n°2020-546 du 11 mai 2020 qui proroge l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 10 juillet 2020 inclus, et d'éviter qu'« une purge trop tardive des délais de recours contre l'autorisation de construire paralyse le secteur de la

construction »^[1], cette nouvelle ordonnance déconnecte les délais en matière d'urbanisme de la durée de l'état d'urgence sanitaire.

Elle vient également confirmer, de façon claire, la date du 24 mai 2020 comme point de départ des délais applicables en matière d'urbanisme, afin de couper court aux débats sur le délicat calcul des délais lorsque la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire en était le point de départ.

Concernant **les délais d'instruction, de récolement et de préemption**, les articles 12 ter et 12 quater de l'ordonnance du 25 mars 2020 ne font donc plus référence à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Ainsi, les délais impartis à l'administration pour :

- instruire la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- vérifier le caractère complet d'un dossier et solliciter des pièces complémentaires ;
- exercer son droit de retrait (Art. L.424-5 du Code de l'urbanisme) ;
- exercer son droit de préemption ;
- contester la conformité des travaux,

sont **suspendus** à compter du 12 mars 2020 et reprennent leur cours à compter du **24 mai 2020**.

Le point de départ des délais de même nature, qui aurait dû commencer entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020, est reporté à l'achèvement de cette date, soit au 24 mai.

Ainsi, à titre d'exemple :

Demande de **pièces complémentaires** : si une demande de permis de construire est déposée le 16 février 2020, la commune disposait d'un délai d'un mois pour demander au pétitionnaire les pièces manquantes (Art. R.423-38 du Code de l'urbanisme), soit en principe, jusqu'au 16 mars 2020.

Ce délai a été suspendu le 12 mars 2020 et recommencera donc à courir à compter du 24 mai 2020, pour le temps qui reste à courir.

Le droit de retrait de l'administration : la commune dispose d'un délai de trois mois pour retirer une autorisation d'urbanisme illégale (Art. L.424-5 du Code de l'urbanisme).

Si un permis de construire a été délivré le 16 janvier 2020, l'administration avait jusqu'au 16 avril 2020 pour retirer ce permis de construire. Ce délai est suspendu à compter du 12 mars 2020.

Le délai de retrait recommence à courir le 24 mai pour le temps restant à courir.

Dans le cadre d'une DIA déposée le 1er avril 2020, la commune, qui a deux mois pour se prononcer, pourra apporter une réponse jusqu'au 24 juillet 2020 (24 mai + 2 mois).

Concernant les délais de recours, l'article 12bis de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée le 7 mai, ne fait plus référence à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Les délais applicables aux recours et aux déférés préfectoraux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020, sont **suspendus** à compter de cette date.

Ils recommenceront à courir à compter du **24 mai 2020** (sans que cette durée ne puisse être inférieure à **7 jours**).

Le point de départ des délais de même nature qui aurait dû commencer entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 est **reporté** à l'achèvement de cette date. Dans les cas où il s'agit d'un « délai franc », il conviendra d'ajouter un jour au délai.

La nouvelle ordonnance précise que ces dispositions s'appliquent également aux recours formés contre les **agréments** bureaux en Ile-de-France et aux recours administratifs préalables obligatoires dirigés contre les avis rendus **par les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC)** sur des projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

A titre d'illustration :

Pour mémoire, la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) doit être saisie, dans un délai de un mois, avant tout recours contentieux, contre l'avis de la CDAC (Art. 752-17 du Code de commerce).

Dans l'hypothèse où la CDAC a rendu un avis négatif sur une autorisation d'exploitation commerciale le 15 février 2020. Le pétitionnaire avait jusqu'au 15 mars 2020 pour exercer un recours auprès de la CNAC.

Le délai est suspendu à compter du 12 mars et recommencera à courir, non pas pour les 3 jours restants, mais pour une durée incompressible de 7 jours à compter du 24 mai.

Un voisin intéressé obtient une réponse négative à son recours gracieux le 22 janvier 2020. Le délai de recours a été suspendu à compter du 12 mars 2020, et les jours restants recommenceront à courir à compter du 24 mai 2020.

Un préfet refuse un agrément bureau (art. L. 510-1 du Code de l'urbanisme) pour un projet, le 15 avril 2020. Le délai de recours commencera à courir à compter du 24 mai 2020.

Enfin, s'agissant des constructions et travaux liés aux infrastructures de communications électroniques (antenne-relais), les dispositions sont encore plus favorables puisqu'un décret n°2020-536 du 7 mai 2020 prévoit la reprise du cours des délais suspendus par l'ordonnance du 25 mars 2020, **le 9 mai 2020**.

[Ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire](#)

[Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020](#)

[Décret n° 2020-536 du 7 mai 2020 portant dérogation au principe de suspension des délais pendant la période d'urgence sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19](#)

[1] Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire



Hélène Cloëz

Avocate Associée
