



# COVID-19 & urbanisme.

L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 prévoit notamment la suspension :

- des délais d'instruction pour les demandes de permis,
- du délai dont dispose l'administration pour demander des pièces complémentaires,
- des délais de recueil des avis préalables nécessaires à la délivrance de certains permis,
- des délais de recours des tiers contre les permis délivrés et affichés.

L'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 est venue adapter le texte du 25 mars afin d'encourager la reprise de l'activité dans le domaine de l'immobilier en accélérant notamment la purge de des recours contentieux formés contre les autorisations d'urbanisme délivrées et réduire la période de suspension des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme. La présente synthèse prend en compte ces modifications entrées en vigueur le 17 avril.

## 1 L'application dans le temps des mesures transitoires

L'article 1 de l'ordonnance précise que sont concernés les délais arrivant à échéance entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire prévue pour s'achever le 24 mai 2020.

Ainsi, l'ordonnance du 25 mars 2020 fixe une « période juridiquement protégée » entre le 12 mars et le 24 juin (période de l'état d'urgence sanitaire augmentée d'un mois).

L'état d'urgence sanitaire pourrait être prorogé. Il pourrait également y être mis fin avant l'expiration du délai fixé par la loi le prorogeant. Il faut également noter que cette disposition n'a pas un caractère obligatoire pour les administrés.

En effet, dans le rapport annexé à l'ordonnance n°2020-306 il est indiqué que « *« l'ordonnance ne prévoit pas de supprimer la réalisation de tout acte ou formalité dont le terme échoit dans la période visée ; elle permet simplement de considérer comme n'étant pas tardif l'acte réalisé dans le délai supplémentaire imparti ».*

## 2 Suspension et report des délais d'instruction

Il faut noter que les **délais dont le terme est échu avant le 12 mars 2020 ne sont pas concernés** par les présentes dispositions. L'article 12<sup>er</sup> introduit par l'ordonnance du 15 avril aménage les délais d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, des déclarations préalables et des certificats d'urbanisme.

### • Suspension du délai d'instruction

Les délais d'instruction ayant commencé à courir avant le 12 mars 2020 et non expirés sont **suspendus** jusqu'à l'expiration du délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (*suspension et reprise du délai à partir du 24 mai 2020, en l'état actuel de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire*).

### • Report du délai d'instruction

Le point de départ des délais d'instruction qui auraient dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire est reporté jusqu'à l'achèvement de cette période (*le point de départ de l'instruction démarre donc le 24 mai 2020, en l'état actuel de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire*).

### • Autorisations tacites

Le principe des autorisations tacites ne s'applique plus pendant la période à considérer.

### • Complétude du dossier ou demande de pièces complémentaires

Selon l'ordonnance du 25 mars 2020, les délais impartis aux services instructeurs pour vérifier le caractère complet d'un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction d'une demande sont suspendus jusqu'au 24 juin 2020, au regard de la date prévue de cessation de l'état d'urgence sanitaire, augmentée d'un mois (article 7).

*Une difficulté d'interprétation de l'ordonnance du 15 avril 2020 existe : il est vraisemblable que les pouvoirs publics ont voulu ramener la suspension des délais impartis aux services instructeurs pour solliciter des pièces manquantes au 24 mai 2020 uniquement, mais cela n'est pas mentionné expressément dans cette ordonnance.*

### • Consultation ou participation du public

L'article 7 de l'ordonnance suspend les délais prévus pour la consultation ou la participation du public jusqu'à l'expiration d'un délai de 7 jours suivant la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (jusqu'au 29 mai 2020).

## 3 Les délais de recours contentieux contre les autorisations délivrées

A la suite de l'ordonnance du 15 avril 2020, les délais de recours contre les autorisations d'urbanisme délivrées sont soit **suspendus** soit **reportés** (Article 12bis).

Ainsi, les délais de recours ayant commencé à courir

avant le 12 mars 2020 recommenceront à courir dès la fin de la période d'urgence sanitaire pour la seule période qui restait à courir avant le 12 mars 2020, sans que ce délai soit inférieur à 7 jours afin de permettre aux justiciables de saisir le juge administratif (*le point de départ des délais de recours restants est le 24 mai 2020, en l'état actuel de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire*);

Les délais dont le point de départ est fixé entre 12 mars et le 24 mai commenceront à courir dès la fin de la période d'urgence sanitaire (*ce point de départ est le 24 mai 2020, en l'état actuel de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire*).

## 4 Les reports de terme et d'échéance

L'article 2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 constitue **une mesure relativement large de report de terme et d'échéance** en disposant que « Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication, ... » qui aurait dû être effectué dans la période définie au I de l'article 1er <sup>(1)</sup> sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui *ne peut excéder, à compter la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois, soit le 24 août 2020.*

*En vue de débloquer la signature des ventes dans le secteur immobilier, l'ordonnance du 15 avril est venue préciser que les délais de rétractation ou de réflexion ne sont pas suspendus.*

<sup>(1)</sup> Période entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré, soit le 24 juin.

## 5 Prorogation des autorisations et permis délivrés

L'ordonnance prévoit les règles applicables aux autorisations administratives en cours d'instruction ou d'enquête ainsi que la validité de celles déjà délivrées, telles que les autorisations d'urbanisme.

Les mesures administratives listées à l'article 3 de l'ordonnance du 25 mars 2020 et dont le terme vient à échéance au cours de la période « juridiquement protégée » **sont prorogées de plein droit jusqu'à**

**l'expiration d'un délai de deux mois suivant la fin de cette période** (*soit une prorogation jusqu'au 24 Août 2020, en l'état actuel de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire*).

Il en est ainsi des « **autorisations, permis et agréments** » notamment. Sont à ce titre concernés les permis de construire, d'aménager, de démolir et les déclarations préalables, les DIA.

## 6 Délais imposés par l'administration pour le contrôle des travaux

Il est également prévu la suspension des délais imposés par l'administration, conformément à la loi et au règlement, à toute personne pour réaliser des contrôles et des travaux ou pour se conformer à des prescriptions de toute nature à compter du 12 mars 2020 jusqu'à la fin du mois suivant la période d'état d'urgence sanitaire (*soit jusqu'à la fin du mois de juin 2020, en l'état actuel de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire*), sauf lorsqu'ils résultent d'une décision de justice.

Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant cette même période est **reporté** jusqu'à l'achèvement de celle-ci (*soit le 24 juin 2020, en l'état actuel de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire*).

**Covid & Urbanisme** : [les incidences complexes de la crise sanitaire - Note de Jean-François Rouhaud - 26 mars 2020](#)

**Covid & Justice administrative** : [les incidences \[...\] devant les juridictions de l'ordre administratif - Source Idem.](#)