

CORONAVIRUS ET AUTORISATIONS D'URBANISME : QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES PORTEURS DE PROJET ?

Attention, l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 apporte d'importantes modifications aux dispositions présentées dans ce flash. Retrouvez notre nouveau flash d'actualisation dans la rubrique « actualités » du site.

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période implique des **conséquences immédiates** sur les délais d'instruction et les délais de recours applicables en matière d'autorisations d'urbanisme.

1/ Instruction des autorisations d'urbanisme : quels sont les délais concernés ?

L'ordonnance a pour effet de suspendre la totalité des délais administratifs sans distinction (délais d'instruction des demandes, délais de consultation pour avis etc.) et délais juridictionnels, qui ont expirés ou qui expireront **entre le 12 mars 2020** et un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit pour le moment le 24 juin 2020 (cf. article 4 de la loi du 22 mars 2020).

Attention : l'application de ces dispositions pourra être prolongée ou raccourcie (article 4 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020)

En matière d'urbanisme, sont donc impactés tous les délais prévus pour l'obtention d'une autorisation tacite, d'un refus d'autorisation tacite ou d'un avis tacite, soit :

- ⇒ Tous les délais applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager et de démolir, déclarations préalable, etc.)
- ⇒ Mais également tous ceux impartis aux différentes autorités pour rendre des avis sur les demandes d'autorisation (Service gestionnaire de la voirie, SDIS, Gestionnaire des réseaux etc.) ou donner un accord requis au titre d'une autre législation (ABF, Autorité environnementale etc.).

Que faire de mes demandes déposées avant le 12 mars 2020 ?

Les délais d'instruction impartis à l'administration pour statuer de manière expresse sur les demandes d'autorisation sont donc suspendus à compter du 12 mars 2020 et ne recommenceront à courir en principe que le **25 juin 2020***.

Que faire de mes demandes déposées entre le 12 mars et le 24 juin 2020* ?

Attention, contrairement à une première idée reçue, rien n'interdit de déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme durant l'état d'urgence sanitaire (dépôt dématérialisé possible à Paris et dans quelques autres villes).

Seulement, les délais classiques d'instruction ne commenceront à courir en principe qu'à compter du **25 juin 2020***.

Et contrairement à une seconde idée reçue, la suspension n'a d'incidence que sur la date de naissance des décisions tacites : rien n'interdit à l'administration de se prononcer de manière expresse sur les demandes d'autorisation qui lui sont soumises.

Deux exemples concrets :

⇒ *Demande de permis de construire d'un bâtiment à usage d'habitation collective déposée le **11 février 2020** (l'administration dispose d'un délai de 3 mois pour rendre une décision expresse) :*

Le délai d'instruction :

- A commencé à courir entre le 11 février et le 11 mars 2020 (soit 1 mois) ;
- Est suspendu à partir du 12 mars et jusqu'au 24 juin 2020 ;
- Il reprendra pour les 2 mois restant à compter du 25 juin 2020* et expirera donc le 25 août 2020*.

Dans ce cas de figure, le pétitionnaire ne pourra donc prétendre à la délivrance d'un permis tacite qu'à compter du **26 août 2020***.

⇒ *Demande identique, mais déposée le **1^{er} avril 2020** :*

Le délai d'instruction ne commencera à courir que le 25 juin 2020 et expirera donc le 25 septembre 2020*.

Dans ce cas de figure, le pétitionnaire ne pourra prétendre à la délivrance d'un permis tacite qu'à compter du **26 septembre 2020*** (il reste possible à l'administration de se prononcer de manière expresse dès avril 2020).

2/ Recours contentieux contre les autorisations d'urbanisme : quelles conséquences ?

Tous les délais de recours contentieux contre les autorisations d'urbanisme expirant ou ayant expiré entre le 12 mars et le 24 juin 2020* **sont prorogés jusqu'au 24 juin 2020***, et ne commenceront donc à courir qu'à compter de cette date.

Attention : en pratique, tous les permis de construire affichés à compter du 11 janvier 2020 sont concernés par ces dispositions !

Pour ces autorisations, le délai de recours contentieux ne commencera à courir qu'à compter du premier jour d'affichage suivant le 24 juin 2020, et expirera donc au plus tôt le **25 août 2020***.

L'affichage d'une autorisation entre le 12 mars et le 24 juin 2020 n'aura donc aucune incidence sur les délais de recours des tiers.

Nous conseillons de reporter systématiquement au 25 juin 2020* tous les affichages concernant des autorisations postérieures au 11 janvier 2020 (jusqu'au 25 juin, l'affichage est inutile).

*: sur la base d'une fin de l'état d'urgence sanitaire au 24 mai (celui-ci pourra être raccourci ou prolongé).

L'ÉQUIPE DROIT PUBLIC DES AFFAIRES

**Raphaël Apelbaum**

Avocat associé
rapelbaum@lexcase.com

**Alain de Belenet**

Avocat associé
adebelenet@lexcase.com

**Maxime Büsch**

Avocat of counsel
mbusch@lexcase.com

**Florent Gadrat**

Avocat
fgadrat@lexcase.com

**Alexandre Lo Casto-Porte**

Avocat
alocastoporte@lexcase.com

**Fanny Vandecasteele**

Avocat
fvandecasteele@lexcase.com

**Claire Martin**

Avocat
cmartin@lexcase.com

**Freddy Leprodhomme**

Avocat
fleprodhomme@lexcase.com