

CORONAVIRUS ET AUTORISATIONS D'URBANISME : MARCHÉ ARRIÈRE SUR LES DÉLAIS D'INSTRUCTION ET DE RECOURS

L'ordonnance « COVID-19 » n°2020-306 du 25 mars 2020 (cf. notre précédent flash) a prolongé de nombreux délais administratifs et contentieux. Elle a eu des impacts notables en matière d'urbanisme et d'aménagement, qui n'avaient pas forcément été anticipés par les rédacteurs du texte.

En vue de répondre aux problématiques soulevées et de rassurer les professionnels, 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 ajuste de façon importante les délais d'instruction et de recours qui étaient initialement prévus.

1/ Quels changements en ce qui concerne l'instruction de mes demandes d'autorisation d'urbanisme?

Aux termes de la 1^{ère} ordonnance du 25 mars 2020, tous les délais d'instructions des autorisations d'urbanisme avaient été suspendus entre le 12 mars et le 24 juin 2020* (un mois après l'expiration de l'état d'urgence sanitaire, fixée pour le moment au 24 mai 2020).

La nouvelle ordonnance n°2020-427 modifie ce cadre de manière substantielle en supprimant ce délai d'un mois supplémentaire après l'expiration de l'état d'urgence, de sorte que les délais d'instruction sont désormais suspendus uniquement entre le 12 mars et le 24 mai 2020*.

Durant cette période :

- **Aucune décision implicite d'autorisation ou refus implicite d'autorisation ne pourra naître** (permis de construire, d'aménager et de démolir, déclarations préalables, etc.)
- **Aucun avis implicite favorable ou défavorable** (ABF, Service gestionnaire de la voirie, SDIS, gestionnaire des réseaux etc.) ne pourra naître.
- **En revanche, l'administration pourra toujours se prononcer de manière expresse sur toutes les demandes d'autorisation qui lui sont soumises.**

A l'expiration de cette période, les délais reprendront leur cours normalement pour la période restant à courir au 12 mars 2020.

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 mai 2020 (*au lieu du 24 juin*) ;
- Il reprendra pour les 2 mois restants à compter du 25 mai* et expirera donc le 25 juillet 2020* (*au lieu du 25 août 2020*).

Dans ce cas de figure, le pétitionnaire pourra donc prétendre à la délivrance d'un permis tacite à compter du **26 juillet 2020***, alors qu'il aurait dû attendre le 26 août 2020 en application de la 1^{ère} ordonnance.

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

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

Dans ce cas de figure, le pétitionnaire pourra prétendre à la délivrance d'un permis tacite à compter du **26 août 2020***, alors qu'il aurait dû attendre le 26 septembre 2020 en application de la 1^{ère} ordonnance.

2/ Quels changements en ce qui concerne les délais de recours contre mes autorisations d'urbanisme?

La 1^{ère} ordonnance du 25 mars 2020 avait pour conséquence de proroger tous les délais de recours contentieux contre les autorisations d'urbanisme expirant ou ayant expiré entre le 12 mars et le 24 juin 2020* (*on retrouvait ici le délai supplémentaire d'un mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire*).

Concrètement, pour tous les permis affichés à compter du 11 janvier 2020, **les délais prorogés recommençaient à courir depuis leur point de départ à compter du 24 juin 2020** et expiraient donc, au plus tôt, le 25 août 2020*.

L'article 8 de l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 modifie doublement ces dispositions, afin de raccourcir les délais de recours.

- **D'une part**, les délais n'ayant pas expirés avant le 12 mars 2020 ne sont plus prorogés mais simplement suspendus.

Cela implique que **les délais ne recommenceront pas à courir « de zéro » mais qu'il faudra tenir compte de la période pendant laquelle les autorisations ont été affichées avant le 12 mars 2020**.

Attention, le texte limite ce mécanisme en prévoyant que la période durant laquelle les délais recommenceront à courir ne pourra pas être inférieure à 7 jours.

- **D'autre part**, la période de suspension des délais expirera dès la fin de l'état d'urgence sanitaire soit dès le **24 mai 2020***, et non plus le 24 juin 2020, comme prévu initialement.

Attention toutefois, les dispositions du code de l'urbanisme prévoient que l'affichage doit être **continu** pour faire courir les délais (cf. art. R. 600-2 du Code de l'urbanisme).

Pour s'assurer de la prise en compte de la période d'affichage antérieure au 12 mars 2020 et limiter au maximum les recours, **il est donc impératif de maintenir l'affichage pendant la période de confinement**.

En outre afin de pouvoir justifier du caractère continu de l'affichage, il est fortement recommandé de faire procéder à un constat d'huissier pendant cette période.

Trois exemples concrets :

⇒ *Permis de construire affiché le **25 janvier 2020** :*

- Le délai de recours devait en principe commencer à courir le 26 janvier et expirer le 26 mars 2020 à minuit ;

- Il est donc suspendu à compter du 12 mars 2020, soit 15 jours avant son expiration normale et jusqu'au 24 mai 2020* inclus ;

- Le délai de 15 jours restant à courir reprendra le 25 mai*. Soit une expiration au **8 juin 2020 minuit***, alors que sous l'empire des précédentes dispositions, il expirait le 25 août 2020 au plus tôt.

⇒ *Permis de construire affiché le **15 janvier 2020** :*

- Le délai de recours de deux mois devait en principe commencer à courir le 16 janvier et expirer le 16 mars 2020 à minuit.

- Il est donc suspendu à compter du 12 mars 2020, soit 5 jours avant son expiration normale, et jusqu'au 24 mai 2020* inclus ;

- En théorie, il ne reste que 5 jours à courir*. Le délai restant à courir est donc porté à **7 jours**.

- Le délai de 7 jours restant à courir reprendra le 25 mai*. Soit une expiration au **2 juin 2020 minuit*** (le dimanche 31 mai et lundi de Pentecôte 1^{er} juin ne sont pas pris en compte, le délai recours étant un délai franc).

Sous l'empire des précédentes dispositions, il expirait le 25 août 2020.

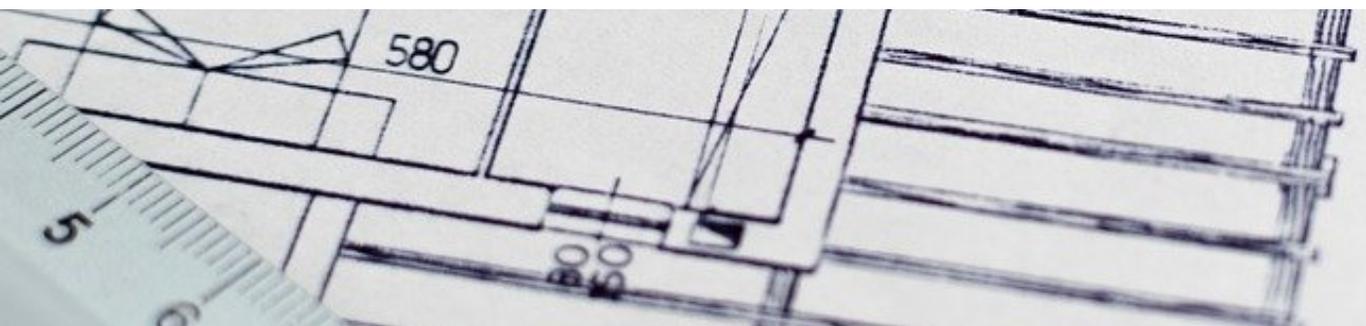
⇒ *Permis de construire pas encore affiché le **12 mars 2020** :*

Le délai de recours de deux mois ne commencera à courir qu'à l'expiration de l'état d'urgence sanitaire, le 24 mai 2020*.

Il est donc inutile de procéder à un affichage avant cette date.

Dans l'hypothèse d'un affichage dès le 24 mai 2020, le délai de recours pourra alors expirer le **27 juillet 2020 minuit*** (le samedi 25 et dimanche 26 juillet n'étant pas pris en compte).

**: 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