



ALERTE / URBANISME

Droit de l'urbanisme – Autorisation d'urbanisme

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 a été publiée au Journal Officiel le 16 avril 2020 (ci-après l'« **Ordonnance** »).

L'Ordonnance vise principalement à apporter des aménagements et compléments à [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 et à [l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020](#) portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif.

Outre des « *modifications aux dispositions générales relatives à la prorogation des délais* » concernant notamment les mesures relatives au cours des astreintes et à l'application des clauses pénales, clauses résolutoires ou encore des clauses de déchéance (*titre I*), l'Ordonnance contient des apports significatifs en matière administrative (*titre II*), en particulier s'agissant des délais applicables en matière d'urbanisme (*titre III*).

En effet, face à l'inquiétude des acteurs du secteur de l'immobilier, craignant une paralysie de l'ensemble du processus de construction (financements, actes notariés, chantiers), l'Ordonnance remplace le report des délais par un mécanisme de simple suspension des délais et supprime la période « tampon » d'un mois instaurée à l'issue de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré¹ tant s'agissant des délais de recours des tiers à l'encontre des autorisations d'urbanisme (1.), que des délais d'instruction par l'Administration des demandes d'autorisations d'urbanisme (2.).

¹Pour rappel l'article 4 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 - qui est d'application immédiate - dispose que « l'état d'urgence sanitaire est déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi ». La loi proclamant l'état d'urgence sanitaire ayant été publiée au journal officiel le 24 mars 2020 et d'application immédiate, l'état d'urgence sanitaire se termine donc - pour l'heure - **le 24 mai 2020** sous réserve que :

- l'état d'urgence sanitaire ne soit pas prorogé au-delà de la durée initiale par une loi,
- l'état d'urgence sanitaire n'ait pas pris fin de manière anticipée par décret en conseil des ministres.



coblence
avocats

VOS CONTACTS



Frédéric Coppinger
Associé
coppinger@coblence-avocats.com



Erwan Heligon
Collaborateur
heligon@coblence-avocats.com

1. Suspension des délais de recours des tiers à l'encontre des autorisations d'urbanisme

Pour rappel, l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 a instauré une « période juridiquement protégée » courant à compter du 12 mars 2020 jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire - fixée de manière provisoire au 24 mai 2020 -, soit le 24 juin 2020.

L'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoyait quant à lui un report des délais de recours des tiers à l'encontre de autorisations d'urbanisme² qui n'étaient pas purgées de tout recours à la date 12 mars 2020, à la fin de la « période juridiquement protégée ».

Ainsi, en application de ces deux ordonnances, une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) délivrée près de deux mois avant le 12 mars 2020, début de période juridiquement protégée, pouvait être contestée dans un nouveau délai de 2 mois à l'issue de l'expiration de la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit au plus tard le 25 août 2020 (fin de l'état d'urgence sanitaire + 1 mois + 2 mois).

Pour éviter une paralysie du secteur de la construction dépendant étroitement de la purge des autorisations d'urbanisme, l'article 8 de l'Ordonnance crée un titre II *bis* au sein de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 lequel :

- prévoit dorénavant un système de suspension des délais de recours à l'encontre des autorisations d'urbanisme, lesquels reprendront leur cours là où ils s'étaient arrêtés dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire,
- supprime la période « tampon » d'un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire - fixée provisoirement au 24 mai 2020 - en sanctuarisant tout de même un minimum de 7 jours pour permettre aux justiciables de saisir la juridiction administrative.

En d'autres termes, les délais de recours des tiers à l'encontre des autorisations d'urbanisme sont désormais suspendus à la date du 12 mars 2020 et recommenceront à courir :

- **dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai 2020 (et non dans le délai d'un mois à compter de la cession de l'état d'urgence sanitaire),**
- **pour la durée restant à courir à la date du 12 mars 2020 (et non pour un nouveau délai de 2 mois),**
- **« sans toutefois que cette durée puisse être inférieure à sept jours ».**

Illustrations :

Ex 1 : pour un permis de construire affiché à compter du 12 février 2020, le délai de recours - qui s'était déjà écoulé d'un mois à la date du 12 mars 2020 - recommencera à courir pour un mois supplémentaire à compter du 24 mai 2020, pour s'achever donc le 25 juin 2020.

Ex 2 : pour un permis de construire affiché à compter du 13 janvier 2020, le délai de recours - qui était censé arriver à son terme le 14 mars 2020 - recommencera à courir pour 7 sept jours minimum supplémentaires à compter du 24 mai 2020, pour s'achever donc le 31 mai 2020.

Ex 3 : pour un permis de construire délivré entre le 12 mars 2020 et la cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai 2020, le délai de recours des tiers de 2 mois commencera à courir à compter du 24 mai 2020, pour s'achever donc le 25 juillet 2020.

Selon nous, un équilibre satisfaisant semble ainsi rétabli entre, d'une part la préservation du droit de recours des tiers, et d'autre part la protection des intérêts des pétitionnaires lesquels, sous l'égide des ordonnances du 25 mars 2020, ne pouvaient espérer disposer d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours avant l'automne prochain.

² En application de l'article R 600-2 du Code de l'urbanisme, le délai de recours des tiers à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme court à compter du premier jour d'une période continue de **2 mois** d'affichage

2. Reprise des délais d'instruction administratifs des autorisations d'urbanisme dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire

De la même manière, l'Ordonnance supprime la période « tampon » d'un mois s'agissant des délais d'instruction administratifs des autorisations d'urbanisme.

L'article 8 de l'Ordonnance créé un nouvel article 12 *ter* au sein de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 permettant aux délais d'instruction administratifs des autorisations d'urbanisme de reprendre leur cours dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire, et non un mois plus tard comme le prévoyaient les ordonnances du 25 mars 2020.

L'objectif étant - ici encore - de relancer aussi rapidement que possible, une fois passée la période de crise sanitaire, le secteur de l'immobilier, en limitant au maximum la paralysie liée à l'absence de délivrance d'autorisations d'urbanisme.

Illustrations :

Ex 1 : si une demande de permis de construire a été déposée avant le 12 mars 2020 mais que son délai d'instruction n'est pas expiré à cette date, le délai d'instruction de cette demande par l'Administration est suspendu et reprendra son cours dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai 2020, et non un mois après, pour le délai restant à courir.

Ex 2 : si une demande de permis de construire est déposée à compter du 12 mars 2020, le point de départ du délai d'instruction du dossier par l'Administration commencera à courir dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai 2020, et non un mois après.

CONTACT

Frédéric Coppinger – coppinger@coblence-avocats.com