



Epidémie de Covid-19

Note sur prorogation des délais et adaptation des procédures en matière d'urbanisme

La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et les ordonnances 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, n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid 19 modifient pendant cette période les délais et procédures en matière administrative.

Cette ordonnance a pour objet de neutraliser les actes, recours, actions en justice, formalités, inscriptions, déclarations, notifications ou publications imposés par la loi ou le règlement durant une période courant du 12 mars 2020 et la fin de l'état d'urgence sanitaire (article 1-I de l'ordonnance).

L'état d'urgence sanitaire a été déclaré pour une durée de deux mois, du 24 mars 2020 au 24 mai 2020 (article 4 de la loi susmentionnée).

Attention : L'état d'urgence sanitaire peut être prorogé. Il peut également y être mis fin avant l'expiration du délai fixé par la loi le prorogant (article L. 3131-12 et s. du code de la santé publique).

Ces règles d'adaptation des délais concernent les autorisations d'urbanisme.

Prorogation des autorisations et permis délivrés jusqu'au 24 août 2020

L'article 3 de l'ordonnance prévoit que les autorisations, permis et agréments dont le terme vient 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 (soit le 24 juin) sont prorogées de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la fin de cette période (soit le 24 août 2020).

Sont ainsi concernés les permis de construire, d'aménager, de démolir et les déclarations préalables.



Suspension des délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme

Pour mémoire :

- Selon l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme, les délais d'instruction de droit commun des demandes d'autorisation d'urbanisme sont d'un mois pour les déclarations préalables, de deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, et de trois mois pour les autres demandes de permis de construire et les demandes de permis d'aménager (sous réserve des modifications ou prolongations prévues aux articles R. 423-24 à R. 423-37)
- Selon l'article R.424-1 du code de l'urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction vaut autorisation tacite (sauf exceptions prévues aux articles R.424-2 et R. 424-3).

L'ordonnance suspend les délais d'instruction, ce qui a pour effet de rendre inopérantes les règles relatives aux permis tacites.

Une distinction est à faire entre les dossiers en cours d'instruction avant le 12 mars pour lesquels le délai d'instruction est suspendu, et les dossiers qui seront déposés entre le 12 mars et la fin de l'état d'urgence pour lesquels le point de départ du délai d'instruction est reporté.

1) La demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant le 12 mars 2020 mais son délai d'instruction n'est pas expiré à cette date

L'article 7 de l'ordonnance du 25 mars 2020 pose les principes suivants :

- Sous réserve des obligations qui découlent d'un engagement international ou du droit de l'Union européenne, les délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis de l'un des organismes ou personnes mentionnés à l'article 6 peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1er.
- Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1er est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci.
- Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux mêmes organismes ou personnes pour vérifier le caractère complet d'un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction d'une demande ainsi qu'aux délais prévus pour la consultation ou la participation du public.

L'article 8 de l'ordonnance du 15 avril 2020 ajoute à l'ordonnance du 25 mars 2020 :

- ✓ un article 12 ter qui traite des délais d'instruction pour les certificats d'urbanisme, déclarations préalables, permis de construire, d'aménager de démolir et le récolement des travaux :

Dans la première ordonnance les délais étaient suspendus entre le premier jour de l'état d'urgence et un mois après la fin de l'état d'urgence. Désormais, ce délai est suspendu jusqu'au dernier jour de l'état d'urgence (actuellement fixé le 24 mai 2020).



Ainsi, une demande dont le délai d'instruction expire après le 12 mars 2020 ne peut donner lieu à la naissance d'aucune autorisation tacite : le délai d'instruction de cette demande est suspendu et reprendra son cours après la déclaration de la fin de l'état d'urgence sanitaire (soit le 24 mai 2020).

Cette règle s'applique aussi en cas de dossier incomplet : le délai pour demander des pièces complémentaires (qui est en principe d'un mois à compter de la réception de la demande de permis) est également suspendu à compter du 12 mars 2020.

2) La demande est déposée à compter du 12 mars 2020

L'article 7 de l'ordonnance du 25 mars 2020 prévoit que le point de départ du délai d'instruction du dossier soit reporté jusqu'à la fin de de l'état d'urgence sanitaire + 1 mois.

L'examen des dossiers déposés depuis le 12 mars 2020 pouvait donc être reporté puisque le délai d'instruction ne commençait à courir qu'un mois après la déclaration de la fin de l'état d'urgence sanitaire.

En pratique :

Cette ordonnance n'a pas pour objet de suspendre de manière systématique l'instruction des demandes de permis de construire mais seulement d'adapter les règles afin de permettre aux services instructeurs **qui n'auraient pas les moyens humains ou matériels** de la reporter après le 24 juin (fin de la période d'urgence sanitaire augmentée d'un mois)

Ce qui signifie que les demandes d'autorisation d'urbanisme qui devaient et / ou qui doivent être instruites entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020, **peuvent l'être**.

Si ces demandes ne sont pas instruites, leur instruction pourra être réalisée dans le délai légal, dont le point de départ sera le mois qui suit la fin de la période d'urgence sanitaire, sans que cela puisse aboutir à une réalisation postérieure au 24 août 2020 (cette date correspondant à la limite des deux mois).

L'article 8 de l'ordonnance du 15 avril 2020 rajoute à l'ordonnance du 25 mars 2020 :

- ✓ **un article 12 ter qui traite des délais d'instruction pour les certificats d'urbanisme, déclarations préalables, permis de construire, d'aménager de démolir et le récolement des travaux :**

Dans la première ordonnance les délais étaient reportés un mois après la fin de l'état d'urgence. Désormais, ce délai est reporté jusqu'au dernier jour de l'état d'urgence (actuellement fixé le 24 mai 2020).



Suspension des contrôles par les services instructeurs

L'article 8 de l'ordonnance du 25 mars 2020 applique le même mécanisme aux délais impartis à l'administration pour effectuer des contrôles (donc par exemple pour vérifier la conformité d'une construction) : ceux-ci sont suspendus jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire majorée d'un mois.

Cette suspension n'est possible que si ces délais n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 et ne résultent pas d'une décision de justice.

L'article 8 de l'ordonnance du 15 avril 2020 rajoute à l'ordonnance du 25 mars 2020 :

- ✓ un article 12 ter qui traite des délais d'instruction pour les certificats d'urbanisme, déclarations préalables, permis de construire, d'aménager de démolir et le récolement des travaux :

Dans la première ordonnance les délais étaient reportés un mois après la fin de l'état d'urgence. Désormais, ce délai est reporté jusqu'au dernier jour de l'état d'urgence (actuellement fixé le 24 mai 2020).

Report des délais de recours des tiers

L'article 2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 prévoit que « *Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli (entre le 12 mars inclus et le 24 juin 2020 inclus) sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.*

Seuls les délais de recours dont le terme est échu entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 sont prorogés pour une durée maximale de 2 mois, soit jusqu'au 24 août 2020 à minuit au plus tard.

L'article 8 de l'ordonnance du 15 avril 2020 rajoute à l'ordonnance du 25 mars 2020 :

- ✓ un article 12 bis qui traite des délais de recours pour les déclarations préalables, permis de construire, d'aménager de démolir :

Dans la première ordonnance, en vertu de l'article 2, les délais repartaient à zéro à partir d'un mois après la fin de l'état d'urgence.

Avec la nouvelle ordonnance, le délai de recours est suspendu entre le premier et le dernier jour de l'état d'urgence (pour les recours qui n'ont pas expiré avant le 12.03.2020). Il recommencera à courir à compter de la cessation de l'état d'urgence (actuellement fixé le 24/05) pour la durée restant à courir le 12 mars 2020, sans que cette durée puisse être inférieure à sept jours.

En ce qui concerne le délai de recours qui aurait dû commencer à courir pendant la période d'état d'urgence, il est reporté à la fin de l'état d'urgence.

