

# REGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME A L'EPREUVE DU COVID-19.

L'état d'urgence sanitaire a été instauré par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19. Il avait initialement une durée de deux mois à compter de son entrée en vigueur, le 24 mars 2020. À la date du 12 mai 2020, la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions, a eu pour effet de fixer la date de fin de l'état d'urgence sanitaire au 10 juillet 2020. 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 est venue clarifier le régime applicable aux autorisations 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 modifié l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020. Elle a notamment créé un Titre II Bis à cette dernière, intitulé "DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ENQUÊTES PUBLIQUES ET AUX DÉLAIS APPLICABLES EN MATIÈRE D'URBANISME, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION".

L'ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020 portant diverses mesures prises pour faire face à l'épidémie de covid-19, donne quant à elle compétence au gouvernement pour faire à nouveau courir les délais d'instruction de certains actes (demandes d'autorisation d'urbanisme et purge du droit de préemption) par décret pour « des motifs de protection des intérêts fondamentaux de la Nation, (...), de sauvegarde de l'emploi et de l'activité, (...) de préservation de l'environnement (...) »

Cet état du droit a été modifié une nouvelle fois par l'ordonnance n° **2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire.**

**L'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire a de nouveau modifié ces délais.**

Ces Ordonnances très attendues apportent des précisions concernant les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme (I.) et concernant les délais de recours contre lesdites autorisations (II.)

---

## I. Les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme sont suspendus

---

L'article 7 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 dispose que :

*« 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. 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'au délai de rétractation fixé au titre de la procédure de rupture conventionnelle dans la fonction publique prévue par [l'article 72 de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019](#) de transformation de la fonction publique.*

*Sous réserve des dispositions de l'article 12, les délais prévus pour la consultation ou la participation du public sont suspendus jusqu'au 30 mai 2020 inclus.. »*

L'article 12 ter de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 dispose que :

*« Sans préjudice de la faculté de prévoir, pour les mêmes motifs que ceux énoncés à l'article 9, une reprise des délais par décret, les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme, y compris les délais impartis à l'administration pour vérifier le caractère complet d'un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction, ainsi que les procédures de récolement prévues à l'article L. 462-2 du même code, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020.*

*Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.*

*Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent ainsi qu'au délai dans lequel une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou une autorisation d'urbanisme tacite ou explicite peut être retirée, en application de [l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme](#). Les dispositions du présent article s'appliquent également aux demandes d'autorisation de division prévues par le livre 1er du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux demandes d'autorisation*

*d'ouverture, de réouverture, d'occupation et de travaux concernant des établissements recevant du public et des immeubles de moyenne ou de grande hauteur prévues par le même livre, lorsque ces opérations ou travaux ne requièrent pas d'autorisation d'urbanisme. »*

**Ainsi, lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme a été introduite avant le 12 mars 2020, le délai d'instruction est suspendu jusqu'au 24 mai 2020**

*Focus sur la notion de suspension du délai d'instruction :*

La suspension du délai d'instruction en arrête temporairement le cours sans effacer le délai déjà couru.

**Exemple :** le dépôt du dossier de demande de permis de construire en mairie a eu lieu **le 12 février 2020**. Le délai d'instruction (3 mois sauf maison individuelle) n'a pas expiré le 12 mars 2020, **il a été suspendu**. Il a recommencé à **courir le 24 mai** pour le reste du temps soit 2 mois. Le délai d'instruction **expirera donc en principe le 24 juillet 2020**.

**En revanche, lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme est introduite entre le 12 mars et le 24 mai 2020, le point de départ du délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un report jusqu'à cette date.**

*Focus sur la notion de report du délai d'instruction*

Le report du délai consiste à fixer à une date ultérieure le déclenchement du délai d'instruction.

**Exemple :** le dépôt du dossier de demande de permis de construire en mairie a eu lieu le **20 mars 2020** (soit entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020). Le point de départ du délai d'instruction est reporté. Il a commencé à courir le 24 mai 2020.

**Ces règles s'appliquent aux délais impartis à l'administration pour solliciter des pièces complémentaires** (1 mois<sup>1</sup>) et aux délais impartis par le pétitionnaire pour compléter le dossier de demande de permis de construire (3 mois<sup>2</sup>).

**Exemple :** le dépôt du dossier de demande de permis de construire en mairie a eu lieu le **8 février** et une demande de pièces complémentaires a été formulée le 8 mars 2020, indiquant qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans un délai de trois mois, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

Le délai de communication des pièces est suspendu à compter du 12 mars 2020, et a recommencé à courir le 24 mai 2020 pour 3 mois - 4 jours. Il expire le 20 août 2020.

<sup>1</sup> art. R. 423-22 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> art. R. 423-39 du code de l'urbanisme

---

## II. Les délais de retrait d'une autorisation d'urbanisme sont suspendus ou reportés

---

L'article 12 ter de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 dispose que :

*«Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent ainsi qu'au délai dans lequel une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou une autorisation d'urbanisme tacite ou explicite peut être retirée, en application de l'[article L. 424-5 du code de l'urbanisme](#).»*

Il ressort de ce qui précède que les délais de retrait qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 seront suspendus jusqu'au 24 mai 2020.

**Exemple** : la demande de retrait d'un permis de construire a été introduite en mairie **le 12 février 2020**. Le délai de retrait n'a pas expiré le 12 mars 2020, **il a été suspendu**. Ce délai a recommencé à courir **le 24 mai 2020** pour le reste du temps soit 2 mois. Le délai d'instruction **expirera donc le 24 juillet 2020**.

Quant aux autorisations d'urbanisme délivrées durant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020, elles ont fait l'objet d'un report du point de départ de leur période de retrait.

**Exemple** : le *dépôt d'une demande de retrait* de permis de construire en mairie a eu lieu le **20 mars 2020** (soit entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020). Le point de départ du délai de retrait est reporté. Il commencera à courir le 24 mai 2020, jusqu'au 24 août 2020.

---

### III. *Les délais de recours contre une autorisation d'urbanisme sont reportés*

---

L'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 dispose 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 avenue ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er 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. 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 avenue ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er 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.*

Il en est de même de tout paiement prescrit par la loi ou le règlement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit.

Le présent article n'est pas applicable aux délais de réflexion, de rétractation ou de renonciation prévus par la loi ou le règlement, ni aux délais prévus pour le remboursement de sommes d'argent en cas d'exercice de ces droits. »

L'article 12 bis de l'ordonnance n° 2020-427 du 25 mars 2020 dispose que :

*« Les délais applicables aux recours et aux déférés préfectoraux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils recommencent à courir à compter du 24 mai 2020 pour la durée restant à courir le 12 mars 2020, sans que cette durée puisse être inférieure à sept jours.*

*Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir durant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent également aux recours formés à l'encontre des agréments prévus à l'[article L. 510-1 du code de l'urbanisme](#) lorsqu'ils portent sur un projet soumis à autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux recours administratifs préalables obligatoires dirigés contre les avis rendus par les commissions départementales d'aménagement commercial dans les conditions prévues au [I de l'article L. 752-17 du code de commerce](#). »*

Il ressort de ce qui précède que les **délais de recours gracieux/contentieux et de retrait des autorisations d'urbanisme connaissent un traitement particulier selon les cas :**

- Concernant les délais dont le terme est échu avant le 12 mars 2020, leur terme reste inchangé.
- Quant aux délais qui sont échus entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020, ils ont été interrompus pendant cette période. A la fin de cette dernière période, le délai légalement imparti pour agir a recommencé à courir pour la durée restante au 12 mars 2020, étant ajouté que cette durée restante est portée à 7 jours si elle était inférieure.