

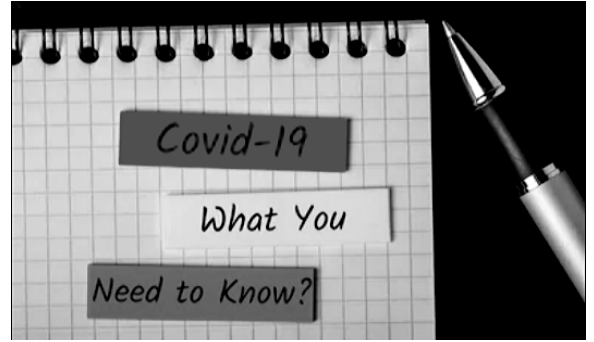
#COVID19

L'APPLICATION DU  
DROIT DES SOLS À  
L'ÉPREUVE DE  
L'URGENCE SANITAIRE

EPISODE N°2



## I. SYNTHÈSE DU DISPOSITIF



L'Ordonnance du 15 avril 2020 vient corriger l'Ordonnance du 25 mars 2020 concernant, notamment, les délais en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme et de recours contentieux contre lesdites autorisations.

- Le nouveau dispositif en vigueur vient opportunément assouplir celui qui avait été adopté le 25 mars 2020 en **raccourcissant d'un mois** les délais qui étaient neutralisés durant la « période juridiquement protégée », initialement définie entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 ;
- Désormais et par application de l'Ordonnance du 15 avril 2020, en raison de la suppression du délai tampon d'un mois initialement fixé, cette « période juridiquement protégée » court entre le **12 mars 2020 et le 24 mai 2020**.
- En outre, l'Ordonnance du 15 avril 2020 met fin au délai de trois mois de blocage automatique que le précédent régime avait instauré pour la purge du délai de recours contre les autorisations d'urbanisme (deux mois recours des tiers et un mois délai tampon) pour fixer un régime de suspension des délais, à l'instar de ce qui est prévu pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### En conséquence, il faut retenir :

- Les délais dont le terme est échu avant le 12 mars 2020 ne sont définitivement pas concernés par les dispositifs adoptés au terme des Ordonnances des 25 mars et 15 avril 2020 ; leur terme ne sera pas reporté ;
- Les délais dont le terme est échu entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 sont suspendus ;
- Les délais dont le terme est fixé au-delà du 24 mai 2020 ne sont ni suspendus ni prorogés.

## II. CONSÉQUENCES SUR L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME



A l'exception de la suppression du délai tampon d'un mois, le régime adopté par l'Ordonnance du 25 mars 2020 est ici confirmé.

Ainsi, selon les deux hypothèses initialement analysées, le régime désormais applicable est le suivant

### 1. DEMANDE L'AUTORISATION D'URBANISME DÉPOSÉE À COMPTER DU 12 MARS 2020

Le point de départ du délai d'instruction est **reporté** jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Les demandes, bien qu'enregistrées durant cette période allant du 12 mars au 24 mai 2020 sont donc « confinées » :

- Leur délai d'instruction ne commencera à courir automatiquement qu'à compter du 25 mai 2020 ;
- Le délai d'1 mois pour notifier les demandes de pièces manquantes ou de majoration de délais ne commencera à courir qu'à compter du 25 mai 2020 également.

#### Exemple:

20 mars 2020

Demande de permis de construire pour une maison individuelle déposée en Mairie ou adressée par LRAR est

- enregistrée
- 
- 
- 

25 juin 2020

La demande de pièces manquantes et/ou la décision de majoration de délai devront être notifiées au pétitionnaire avant cette date

- 
- 
- 

25 mai 2020

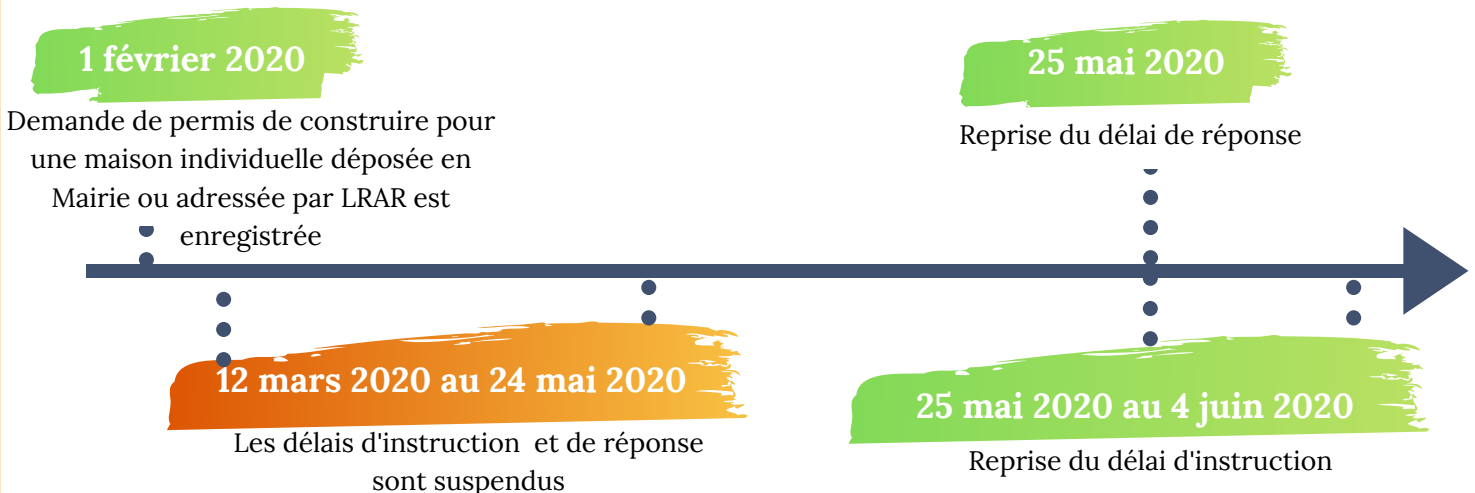
Le délai d'instruction de cette demande ne commencera à courir qu'à compter de cette date

## 2. DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME DÉPOSÉE AVANT LE 12 MARS 2020 MAIS DONT LE DÉLAI L'INSTRUCTION N'ÉTAIT PAS EXPIRÉ AU 12 MARS 2020.

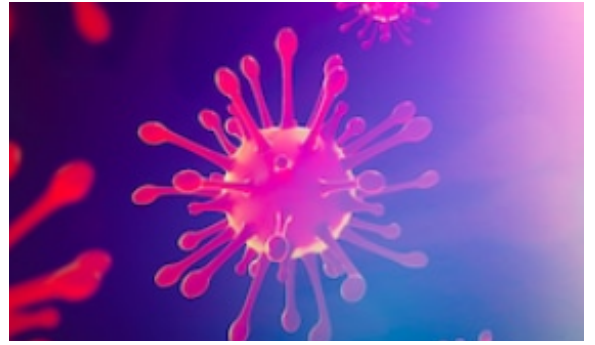
Les délais d'instructions (en ce compris le délai d'1 mois pour demande de pièces manquantes ou de majoration de délais) sont **suspendus** et ne reprendront qu'à partir du 25 mai 2020.

- Ainsi, l'absence de décision sur la demande qui aurait dû intervenir dans cette période du 12 mars au 24 mai 2020 ne fera pas naître d'autorisation tacite.
- De même, l'absence de demande de pièces manquantes ou de décision de majoration de délai d'instruction qui auraient dû intervenir durant cette même période reste sans incidence sur le délai d'instruction de la demande qui est « neutralisé ».
- Il en est encore ainsi des délais de consultation des organismes, commissions ou collectivités requis dans le cadre de l'instruction de demandes.
- L'Ordonnance confirme que ces délais sont suspendus et non pas reportés. Ceci implique donc que le délai ne repart pas pour une nouvelle durée. Après suspension, le délai repart seulement pour la durée qui restait à courir avant le 12 mars 2020. La suspension d'un délai n'arrête en effet que temporairement son cours, sans effacer le délai déjà consommé.
- Cette période de neutralisation n'implique aucunement qu'il serait interdit d'instruire des autorisations et de les accorder ou de les refuser. Il ne pourra cependant être délivré d'attestation d'autorisation tacite puisque les délais étant suspendus, l'absence de décision dans cette période du 12 mars au 24 mai 2020 ne peut fait naître d'autorisation tacite.

### Exemple:



### III. CONSÉQUENCES SUR LE REGIME CONTENTIEUX DES AUTORISATIONS D'URBANISME



L'Ordonnance du 15 avril 2020 révisé ici le dispositif antérieur qui était pénalisant puisqu'il avait instauré un régime de report du délai de recours contentieux à la fin du mois tampon, soit le 24 juin 2020, ce qui provoquait ainsi trois mois de blocage systématique pour purger les autorisations d'urbanisme.

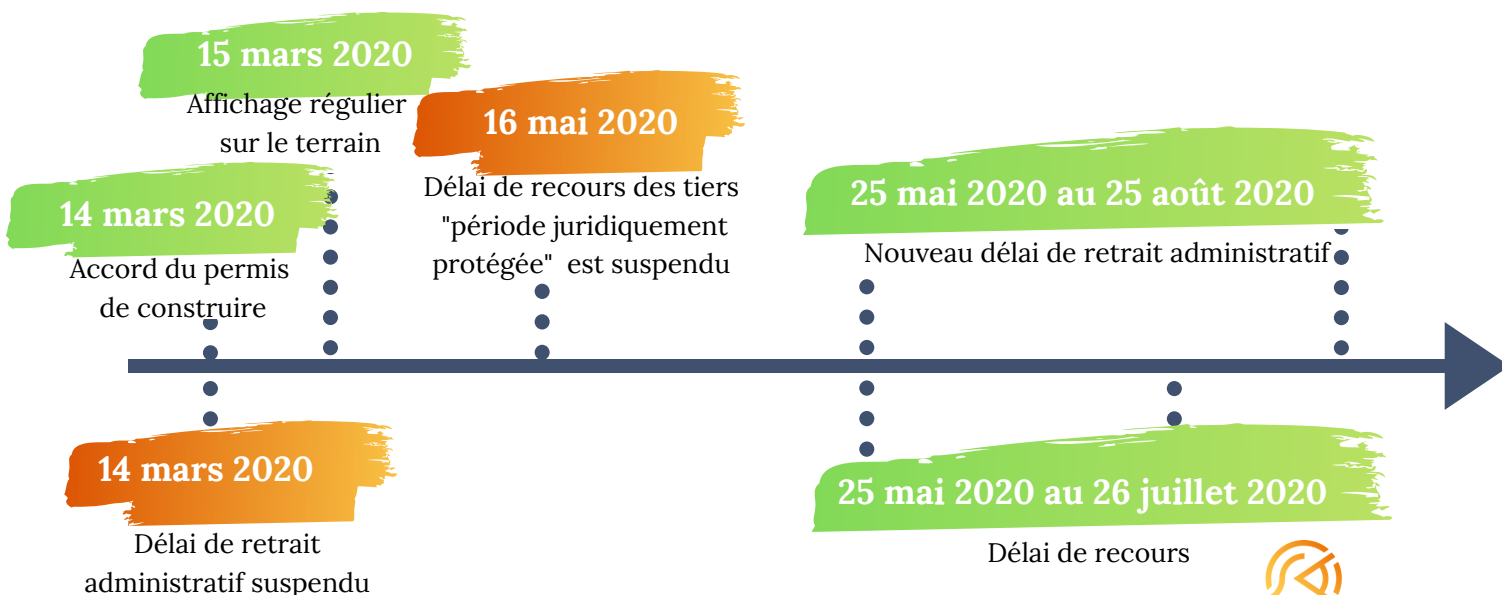
Désormais, le délai de recours contentieux est **suspendu** et ne repartira donc pas de zéro à l'issue de la « période juridiquement protégée ». Ce délai, concernant les autorisations délivrées avant le 12 mars 2020 et dont l'affichage a été réalisé sur le terrain avant cette même date, recommencera ainsi à courir **pour la durée qui restait avant sa suspension**.

Un délai minimum de 7 jours est toutefois sanctuarisé à l'issue de la « période juridiquement protégée »

On retiendra donc :

- Pour les décisions qui seraient accordées durant cette période du 12 mars 2020 au 24 mai 2020, le délai de recours contentieux, s'il devait intervenir pendant la « période juridiquement protégée », par dérogation à ce que prévoit l'article R 600-2 du Code de l'Urbanisme, ne commencera à courir qu'à compter du 25 mai 2020 pour une période de deux mois.

#### Exemple:



- Pour les décisions accordées avant le 12 mars 2020 dont le terme échu du délai de recours contentieux interviendrait durant la « période juridiquement protégée » courant du 12 mars 2020 au 24 mai 2020, le délai de recours est alors **suspendu** et recommencera à courir à l'issue de cette période, **pour la durée qui restait avant sa suspension**.
- Le même raisonnement sera tenu en ce qui concerne le délai de retrait administratif de 3 mois des autorisations administratives

**Exemple:**

