

7 avril 2020

## # Le droit de l'urbanisme à l'heure de la crise sanitaire

En cette période de crise sanitaire sans précédent, le confinement ordonné par le Gouvernement et la mobilisation des services de l'Etat et des collectivités territoriales dans la lutte contre la pandémie impactent de façon notable les professionnels de l'immobilier.

Ces derniers se trouvent confrontés à des problématiques majeures liées notamment aux impacts de l'état d'urgence sanitaire sur l'instruction des autorisations d'urbanisme et environnementales.

Le Cabinet DS Avocats vous présente ses premiers éléments d'analyse sur les effets des adaptations liées au Covid-19 sur le droit de l'urbanisme.

Parmi les différents textes pris en application de la loi d'urgence n° 2020-290 du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19, sont applicables au droit de l'urbanisme :

- l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 *portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif* ;
- 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* ;
- la circulaire n° NOR JUSC 2008608C du 26 mars 2020 *présentant les dispositions du titre I de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020* ;
- l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 *visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19* ;
- le décret n° 2020-383 du 1er avril 2020 *portant dérogation au principe de suspension des délais pendant la période d'urgence sanitaire liée à l'épidémie de covid-19*.



## 1. Rappel du cadre général

- L'état d'urgence sanitaire est, pour l'heure, prononcé jusqu'au **24 mai 2020**, sur l'ensemble du territoire national ;
- Il peut y être mis fin avant cette date par décret, sur tout ou partie du territoire. Toute prorogation nécessite une loi ;
- Sont concernés par les mesures d'adaptation, les délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le **12 mars 2020 et la date de la fin de l'état d'urgence sanitaire majorée d'un mois** (dénommée ci-après « *la période protégée* »), soit, à l'heure actuelle, le **24 juin 2020** ;
- Les délais échus avant le 12 mars 2020 ou après le 24 juin 2020 ne sont pas concernés.

## 2. Incidences sur les demandes d'autorisations d'urbanisme ou environnementales


L'application de ces différents textes permet de dénouer certaines problématiques pouvant être rencontrées par l'administration et les demandeurs d'autorisations.

### 2.1 Autorisations délivrées avant le 12 mars 2020, venant à échéance pendant la période protégée

La durée de validité des permis et des déclarations préalables expirant entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 **est prorogée de plein droit, jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la fin de cette période** (*art. 3, ord. n° 2020-306*).

### 2.2 Demandes déposées avant le 12 mars 2020, dont le délai d'instruction expire pendant la période protégée

- Pendant la période protégée, le silence de l'administration, à l'issue du délai d'instruction d'un permis ou d'une déclaration préalable qui expire entre le 12 mars et le 24 juin 2020 ne peut valoir décision tacite :
  - ni d'acceptation ou de non opposition
  - ni de rejet.

- 
- pour l’instruction des autorisations et déclarations préalables :
    - lorsqu’une demande de pièces complémentaires a été adressée avant le 12 mars 2020 mais que ces dernières n’ont pas encore été produites :
      - les pièces demandées pourront être envoyées soit pendant la période protégée (si cela est possible), soit au delà de la période protégée dans le délai qui restait à courir pour le faire ;
    - lorsque des pièces sont manquantes :
      - les délais impartis à l’autorité compétente pour vérifier le caractère complet d’un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires sont suspendus ;
      - les demandes seront adressées par le service instructeur dans le délai qui lui reste pour le faire à compter de la fin de cette période ;

Ces délais d’instruction recommenceront à courir pour la durée restante à la fin de la période protégée (*art. 7, ord. n° 2020-306*).

### **2.3 Demandes déposées avant le 12 mars 2020, dont le délai d’instruction expire après la période protégée**

Ces demandes ne bénéficient pas des mesures d’adaptations liées à l’état d’urgence sanitaire : les délais d’instruction qui expirent après le 24 juin 2020 ne sont pas prorogés (*art. 1<sup>er</sup>, ord. n° 2020-306*).

Toutefois, lorsque la délivrance d’une autorisation est subordonnée à une décision, accord ou avis préalable devant intervenir implicitement ou expressément durant la période protégée, le délai d’instruction nous semble également suspendu jusqu’à la fin de cette période (*art. 7, ord. n° 2020-306*).

### **2.4 Demandes déposées pendant la période protégée**

Les délais d’instruction des permis et des déclarations préalables déposées entre le 12 mars et le 24 juin 2020 commenceront à courir à compter du 25 juin 2020 (*al. 2 art. 7, ord. n° 2020-306*).

### 3. Incidences sur les procédures de participation du public

D'une façon générale, lorsqu'une décision devait être prise à l'issue d'une procédure de participation du public (enquête publique, participation par voie électronique) :

- les délais qui n'ont pas expiré avant le 12 mars sont suspendus jusqu'à la fin de la période protégée, et recommenceront à courir pour le reste à compter de cette date ;
- le point de départ de ces délais qui auraient dû commencer à courir pendant la période protégée est reporté jusqu'à la fin de celle-ci (art. 7, ord. n° 2020-306).


Pour les **procédures de participation par voie électronique**, les textes n'ont pas prévu de dispositions spécifiques au sujet de leur maintien, si ce n'est, par exemple, la possibilité pour le Maire d'ouvrir et organiser celles prévues au I de l'article L. 123-19 du code de l'environnement sans délibération de son organe délibérant (*art. 1<sup>er</sup> I, ord. n° 2020-391*).

Pour les **enquêtes publiques** déjà en cours au 12 mars 2020 ou devant être organisées entre le 12 mars et le 24 juin 2020 et qui portent sur des **projets présentant un intérêt national et un caractère urgent** l'autorité compétente bénéficie d'un dispositif d'aménagement spécial lorsque le retard ou l'impossibilité d'organiser une telle enquête est susceptible d'entraîner des « *conséquences difficilement réparables* » (*art. 12, ord. n° 2020-306*).

### 4. Demande d'avis au titre de l'évaluation environnementale

Pendant la période protégée :

- suspension des délais qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020, jusqu'à la fin de cette période, c'est-à-dire jusqu'au 24 juin 2020 (*art. 6 et 7, ord. n° 2020-306*) ;
- pas de décision implicite, de sorte que :
  - l'absence de réponse de l'autorité en charge du cas par cas :
    - dans le délai de 15 jours ne signifie pas que le dossier est réputé complet ;
    - dans le délai de 35 jours ne signifie pas qu'une évaluation environnementale doit obligatoirement être réalisée ;
  - il n'y aura pas d'avis tacite de l'autorité environnementale dans un délai de deux ou trois mois (selon l'autorité compétente).
- ces délais recommenceront à courir pour le reste à la fin de la période protégée ;

- 
- si l'un de ces délais devait commencer à courir pendant la période protégée, son point de départ est alors reporté à l'achèvement de cette période.

## 5. Contrôle de l'administration pour vérifier la conformité d'une construction

En application de l'article 8 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, sont suspendus lorsqu'ils n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 :

- le délai de trois mois imparti à l'administration pour contester la conformité des travaux à compter de la déclaration attestant l'achèvement (*art. R 462-6 code de l'urb.*) ;
- le délai dont dispose l'administration pour effectuer des contrôles de conformité (*art. L. 461-1 code de l'urb.*)

Ces délais recommenceront à courir pour le reste à la fin de la période protégée.

## 6. Contentieux des autorisations d'urbanisme

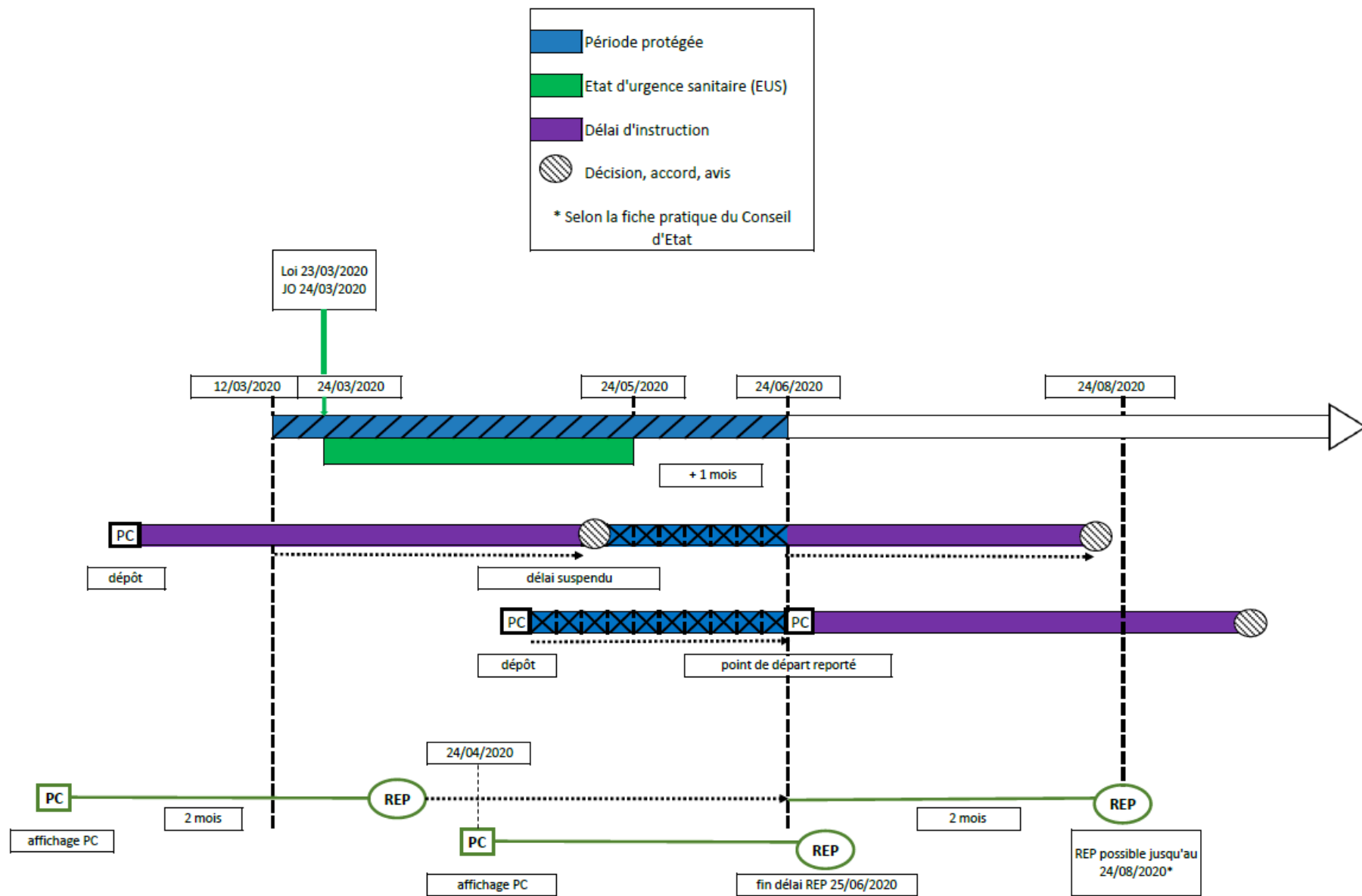
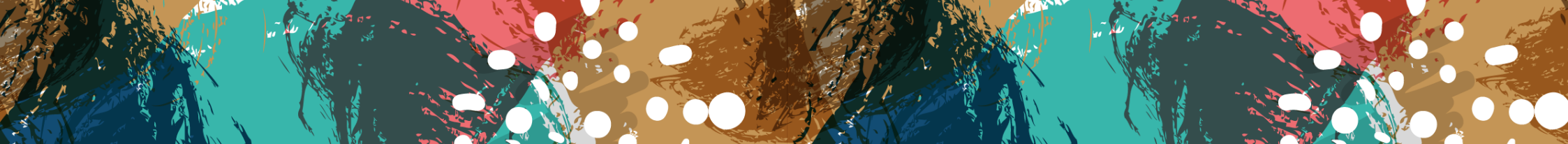
Les recours contentieux contre une autorisation d'urbanisme dont les délais expirent pendant la période juridiquement protégée :

- pourront être introduits devant le tribunal administratif pendant cette période ;
- seront réputés recevables s'ils sont introduits dans un délai de deux mois suivant l'achèvement de cette période (*art. 2 et art. 15, ord. n° 2020-305 et art. 2, ord. n° 2020-306*).

Dans une [fiche pratique sur l'adaptation des procédures devant les juridictions administratives](#) publiée sur son site internet, le Conseil d'Etat a indiqué que les recours devaient être formés jusqu'au 24 août 2020 inclus. Par sécurité juridique, il convient donc de retenir cette date.

En revanche, si le délai de recours expire après la fin de la période protégée, le délai pour saisir le juge administratif ne sera pas prorogé.

La prorogation des délais vaut également pour les recours en appel et les pourvois en cassation, lorsque ces délais expiraient pendant la période protégée.



La Newsletter a pour but de donner un aperçu des développements juridiques récents. Son contenu n'exprime pas un avis juridique et ne saurait se substituer à une consultation juridique.

Pour plus d'information, notre équipe se tient mobilisée pour répondre à vos questions :



**Laura Ceccarelli-Le Guen,**  
Associée  
ceccarelli@dsavocats.com



**David Guillot**  
Associé  
guillot@dsavocats.com



**Isabelle Carton de Grammont**  
Associée  
grammont@dsavocats.com