



COVID ET URBANISME : LA FIN DE LA PERIODE PROTEGEE EST FIXEE AU 23 MAI (MINUIT)

Elle était annoncée, elle est arrivée. Une ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020, publiée le 8, est venue fixer des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire.

On retiendra en substance 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, recommencent à courir **à compter du 24 mai 2020** pour la durée restant à courir au 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, donc au 24 mai ;
- **Les délais d'instruction** des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables ainsi que les procédures de récolement qui n'avaient pas expiré avant le 12 mars 2020 reprennent leur cours **à compter du 24 mai 2020** pour la durée restant à courir au 12 mars, date à laquelle ces délais ont été suspendus ;
- L'ordonnance précise, ce qui était la position du cabinet, que cette reprise concerne aussi 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 ;
- 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, donc au 24 mai ;
- **Précision importante qui vient combler une lacune que nous avons été nombreux à signaler, ces règles s'appliquent aussi 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.**

Concrètement, cela signifie :

- Qu'un délai de retrait qui avait commencé à courir avant le 12 mars et qui devait expirer entre le 12 mars et le 23 mai reprendra son cours, pour la durée restant à courir au 12 mars uniquement, à compter du 24 mai ;
- Qu'un délai de retrait qui devait commencer à courir entre le 12 mars et le 23 mai, par suite de la délivrance d'une autorisation durant cette période, ne commencera à courir que le 24 mai, ce qui porte la purge du délai de retrait, pour ces autorisations, au 24 août.

Il reste deux points que cette ordonnance n'a pas tranchés et qui sont susceptible de faire débat :

- La computation des délais de l'administration pour répondre à un recours gracieux tendant au retrait d'une autorisation d'urbanisme et la naissance d'une décision implicite de rejet de ce recours gracieux ;
- La computation des délais de notification des recours au titre de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme.

Il serait important que, sur ces deux points, le pouvoir exécutif tranche. Et qu'il applique pleinement le régime spécifique mis en place pour les délais d'instruction et de recours en « refermant » la porte de la période juridiquement protégée au 23 mai ; de telle manière qu'il puisse être acté que :

- Le délai de notification des recours prévus à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme soit reporté au 24 mai ou suspendu jusqu'au 24 mai selon les cas (délai de notification ayant commencé à courir avant le 12 mars ou entre le 12 mars et le 23 mai) ;
- Le délai dont dispose l'administration pour répondre à un recours gracieux est reporté au 24 mai ou suspendu simplement jusqu'à cette date selon que le recours gracieux a été reçu avant le 12 mars ou entre le 12 mars et le 23 mai.

Pour l'instant, faute de dispositions expresses, ce n'est pas le mode de calcul que nous avons pour notre part retenu. Nous renvoyons sur ces deux points nos lecteurs à notre précédente note « *COVID-19 ET URBANISME : UNE SYNTHÈSE A MI-PARCOURS EN DIX POINTS-CLES* ».

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.

