

Guide pratique

Covid-19 – Les impacts des mesures d’urgence sur les permis de construire

23 AVRIL 2020 (Version 1.2)

Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020
Mis à jour de l’ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020
Mis à jour de l’ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020

DEPARTEMENT DROIT PUBLIC IMMOBILIER & ENERGIE

PREAMBULE



Ce guide décrit de la façon la plus simple et pratique possible les conséquences des mesures d'urgence prises par le gouvernement pendant la période d'urgence sanitaire sur les permis de construire.

Il est à jour des ordonnances **2020-427** du 15 avril 2020 et **2020-460** du 22 avril 2020 modifiant l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020.

Ces derniers textes améliorent sensiblement la situation des pétitionnaires tout en préservant un équilibre satisfaisant avec les contraintes d'organisation des collectivités en temps d'état d'urgence sanitaire. Le régime de suspension du recours des tiers apparaît également équilibré.

L'ordonnance 2020-460 prévoit que la suspension des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme et/ou de préemption pourrait même être raccourcie par décret (vraisemblablement pour prendre en compte le début du déconfinement annoncé par le Président de la République).

Pour une parfaite cohérence, d'autres mesures – déjà appelées de nos vœux – apparaissent nécessaires (régime de retrait, notification des recours, prorogation générale d'un an des permis dans leur dernière année de validité).

Gageons que le gouvernement saura y pourvoir pour soutenir un secteur dont il a identifié le rôle stratégique dans la relance de l'activité économique.

Olivier Bonneau
Associé gérant
ob@riviereavocats.com

P.S. : les modifications par rapport à la version 1.1 du guide apparaissent en bleu dans le texte ou sont signalées par le symbole ➡.

PLAN DU GUIDE

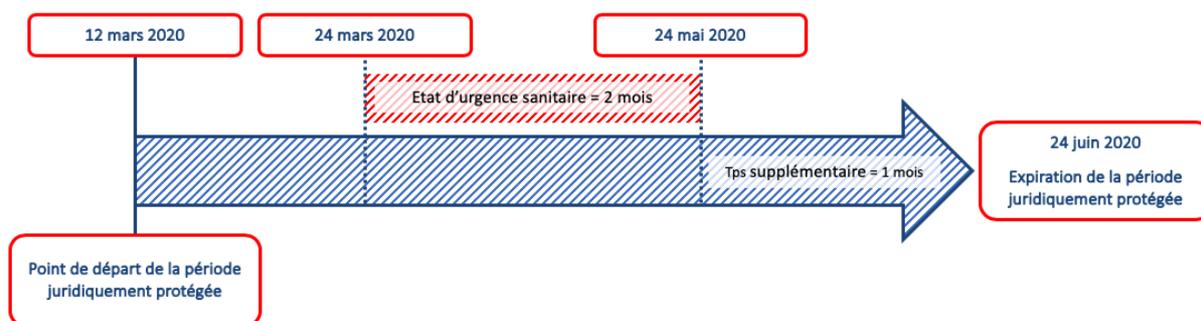
1/4 – Instruction des permis de construire et récolement des travaux : suspendus ou reportés*	4
2/4 – Les délais de recours à l'encontre des permis de construire : suspendus ou reportés	6
3/4 – Les délais de retrait des permis de construire : suspendus ou reportés	8
4/4 – La durée de validité des permis de construire expirant dans la « période juridiquement protégée » : prorogée de plein droit	9

PRECISIONS UTILES

L'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 (cf. art. 1) a instauré une « **période juridiquement protégée** » pendant laquelle les délais sont prorogés et les procédures adaptées. Cette période s'étend « **entre le 12 mars et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire** » (même article).

L'état d'urgence sanitaire (EUS) a été instauré par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 (cf. art. 4) pour une durée de deux mois à compter de son entrée en vigueur, le 24 mars 2020 (sauf prorogation par la loi ou cessation anticipée par décret).

Cette « période juridiquement protégée » prévue par l'ordonnance s'étend donc **entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020**.



Nota bene : la date de cessation de l'état d'urgence n'est pas liée à celle du **confinement** (fixé quant à lui jusqu'au 11 mai 2020 par l'article 3 du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020, modifié par le décret n° 2020-423 du 14 avril 2020).

MISE A JOUR

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 a été **modifiée** par l'ordonnance 2020-427 du 15 avril 2020, qui a créé des dispositions spécifiques aux délais applicables en matière de contentieux et d'instruction des autorisations d'urbanisme notamment (cf. titre 2 bis). L'ordonnance 2020-460 du 22 avril 2020 élargi le champ d'application de ces dispositions spécifiques en matière d'instruction aux autorisations du droit de la construction (ERP, IMH et IGH), tout en prévoyant la possibilité pour le pouvoir réglementaire de raccourcir, par décret, la fin période de suspension (fixée, pour l'heure, au 24 mai 2020).

1/4 – Instruction des permis de construire et récolement des travaux : suspendus ou reportés*

L'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 (cf. art. 8), modifiant l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, crée des dispositions spécifiques au droit de l'urbanisme et prévoit une dérogation en matière d'instruction des autorisations en matière d'aménagement, d'urbanisme et de construction, et des certificats d'urbanisme (cf. art. 12^{ter}) afin d'écourter la période de suspension de l'instruction d'un mois en l'alignant sur la durée réelle de l'état d'urgence sanitaire, dans l'objectif de relancer le secteur de l'immobilier aussi rapidement que possible.

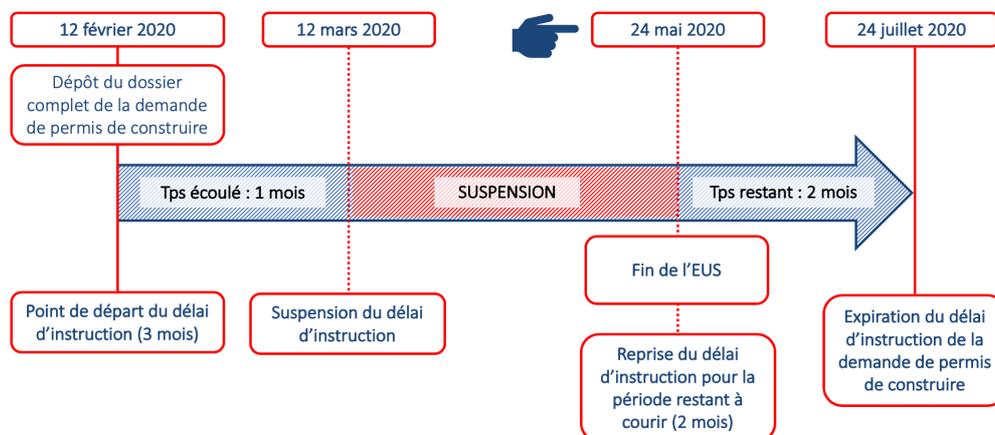
Deux cas de figure :

- Pour les délais d'instruction qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 : suspension du délai d'instruction jusqu'au 24 mai 2020** (le délai reprend son cours dès la cessation de l'état d'urgence) – Exemple n° 1
- Pour les demandes de permis de construire déposées entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020** : report du point de départ du délai d'instruction jusqu'au 24 mai 2020 – Exemple n°2

Conséquence : aucune décision implicite en matière d'autorisations (cf. art. R. 424-1 et suivants du code de l'urbanisme) et de certificats d'urbanisme (cf. art. R. 410-12 du code de l'urbanisme) ne pourra naître entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020**.

Ces règles s'appliquent aux délais impartis à l'administration pour solliciter des pièces complémentaires (1 mois – cf. art. R. 423-22 du code de l'urbanisme) et il semble logique, compte tenu de la référence faite par l'article 12^{ter} au livre IV du code de l'urbanisme, qu'il en aille de même s'agissant des délais impartis par l'administration au pétitionnaire pour compléter le dossier de demande de permis de construire (3 mois – cf. art. R. 423-39 du code de l'urbanisme) – Exemple n° 3

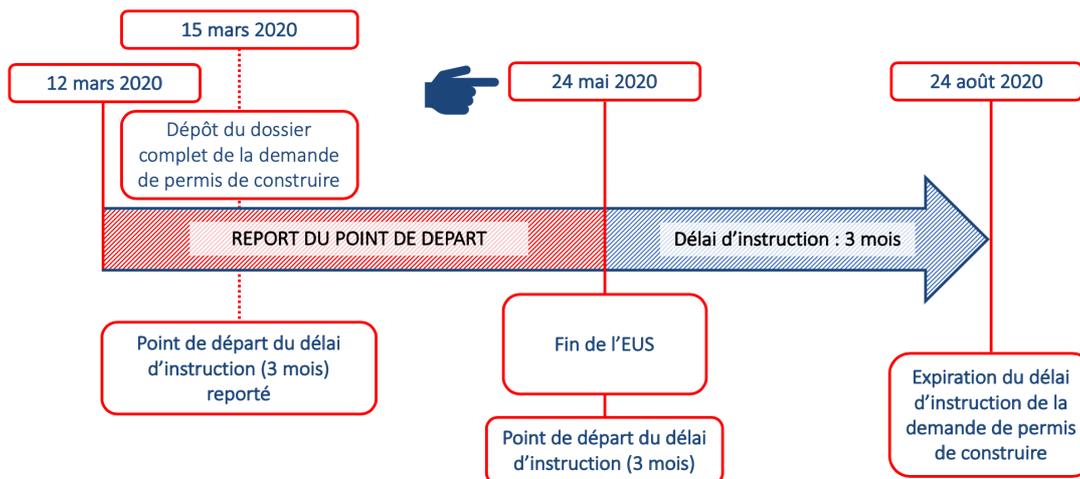
Exemple n°1 - J'ai déposé mon dossier de demande de permis de construire (hors maison individuelle – cf. art. R. 424-23 et suivants du code de l'urbanisme) en mairie le 12 février 2020 (le délai d'instruction n'aura pas expiré au 12 mars 2020) :



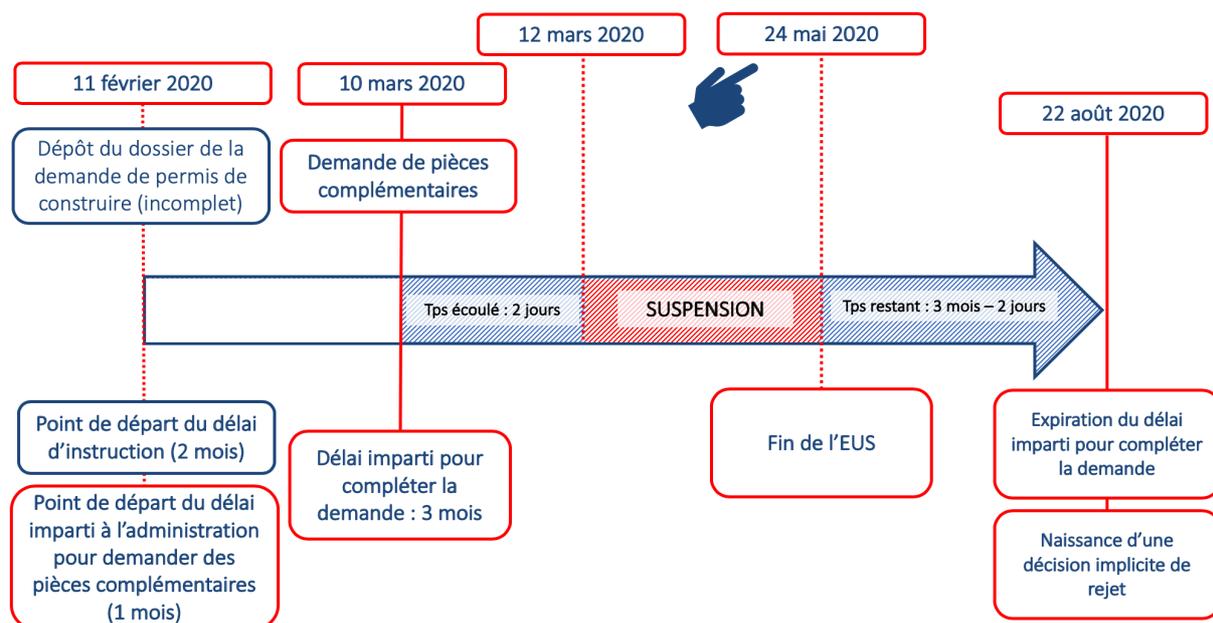
* Rien n'empêche une collectivité de mettre en place un plan de continuité d'activité (PCA) pour assurer le suivi de l'instruction de dossiers d'autorisation d'urbanisme considérés comme stratégiques. Si le texte modifié n'a pas créé d'obligation en ce sens, le gouvernement incite fortement les collectivités à maintenir une instruction des demandes d'autorisation.

** Initialement, l'ordonnance n° 2020-306 prévoyait, sans distinguer l'urbanisme d'autres matières, la suspension ou le report du délai d'instruction jusqu'à l'expiration de la période juridiquement protégée, soit le 24 juin 2020 (i.e. un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire - cf. art. 1). Ce délai peut être raccourci par décret.

Exemple n° 2 - J'ai déposé mon dossier de demande de permis de construire en mairie le **15 mars 2020** (soit entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020) :



Exemple n° 3 – J'ai déposé mon dossier de demande de permis de construire le 11 février 2020 et j'ai reçu une demande de pièces complémentaires le **10 mars 2020**, m'indiquant qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans un délai de trois mois, ma demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet (cf. art. R. 423-39 du code de l'urbanisme) :



Si la collectivité a mis en œuvre un PCA sur certaines demandes de permis de construire et que la vôtre est concernée, le dépôt – ou plutôt la transmission par LRAR – des pièces complémentaires aux services instructeurs pendant la période juridiquement protégée permettra de faire avancer l'instruction de votre dossier (voire d'obtenir l'autorisation pendant cette période).

Nota bene : le délai au cours duquel l'administration peut procéder à des mesures de récolement de travaux acceptés par une autorisation d'urbanisme suit le même régime de suspension ou de report.

2/4 – Les délais de recours à l'encontre des permis de construire : suspendus ou reportés

Rappel utile : le délai de recours à l'encontre d'un permis de construire court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis (cf. art. R.600-2 du code de l'urbanisme).



Pour tenir compte de la spécificité de l'acte de construire (qui nécessite d'obtenir des autorisations définitives avant de financer, de vendre et de lancer la construction de l'opération), l'ordonnance 2020-427 (cf. art. 8), modifiant l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, prévoit une amélioration très significative de la situation des pétitionnaires, en substituant au report général des délais de recours contentieux* un nouveau régime – appelé de nos vœux – prévoyant leur simple suspension.

Désormais, deux cas de figure :

- Pour les délais de recours** qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 : suspension jusqu'au 24 mai 2020 (le délai reprend son cours dès la cessation de l'état d'urgence, avec un minimum incompressible de 7 jours) – Exemple n° 1
- Pour les permis de construire obtenus entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 : report du point de départ du délai de recours (et donc du caractère efficient de l'affichage de l'autorisation) jusqu'au 24 mai 2020 – Exemple n° 2

Dans la version 1.0 du présent guide, nous avons exposé nos incertitudes pesant sur l'efficiency du maintien de l'affichage ou de l'affichage sur le terrain d'un permis obtenu pendant l'état d'urgence sanitaire. La rédaction du nouvel article 12^{bis} apparaît explicite sur la question puisque l'affichage pendant cette période ne fait pas courir le délai de recours des tiers.

En revanche, s'agissant de l'intérêt pratique de maintenir un affichage pour les permis délivrés avant le 12 mars 2020 et dont le délai de deux mois d'affichage n'a pas expiré à cette date, nous recommandons un tel maintien afin d'éviter tout débat avec les tiers sur les mentions du panneau.

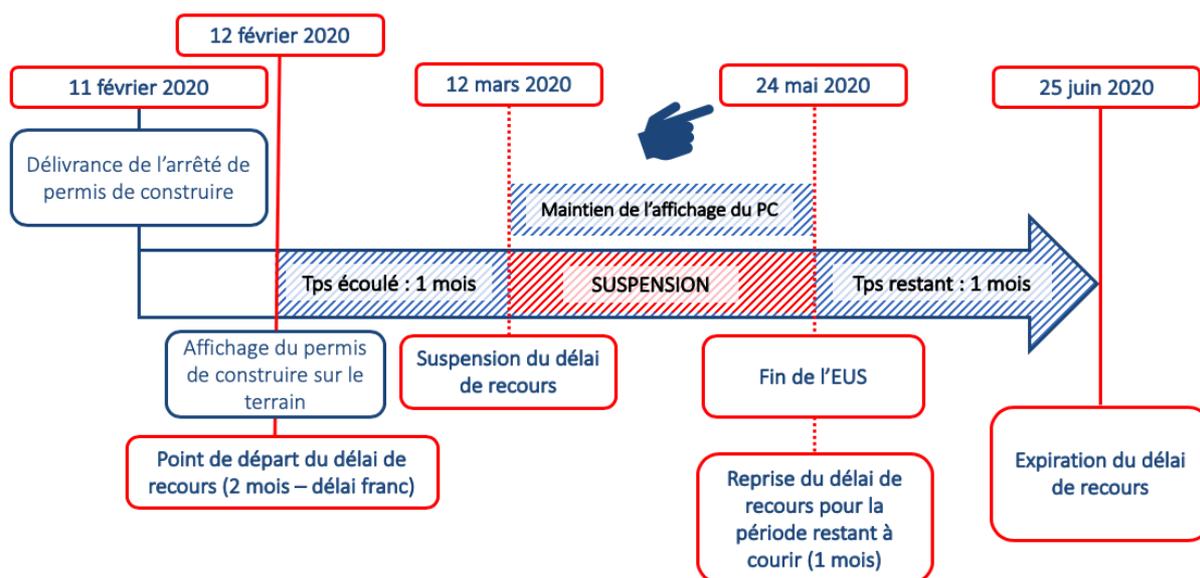
Ainsi, nous conseillons :

- Pour les permis de construire délivrés avant le 12 mars 2020 et dont la période continue de deux mois d'affichage n'a pas encore expiré à cette date : maintenir cet affichage jusqu'à l'expiration du délai restant à courir à compter de la cessation de l'état d'urgence sanitaire (avec un minimum incompressible de 7 jours).
- Pour les permis de construire délivrés entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 : afficher le permis de construire sur le terrain à compter du 24 mai 2020, pendant une période continue de deux mois.

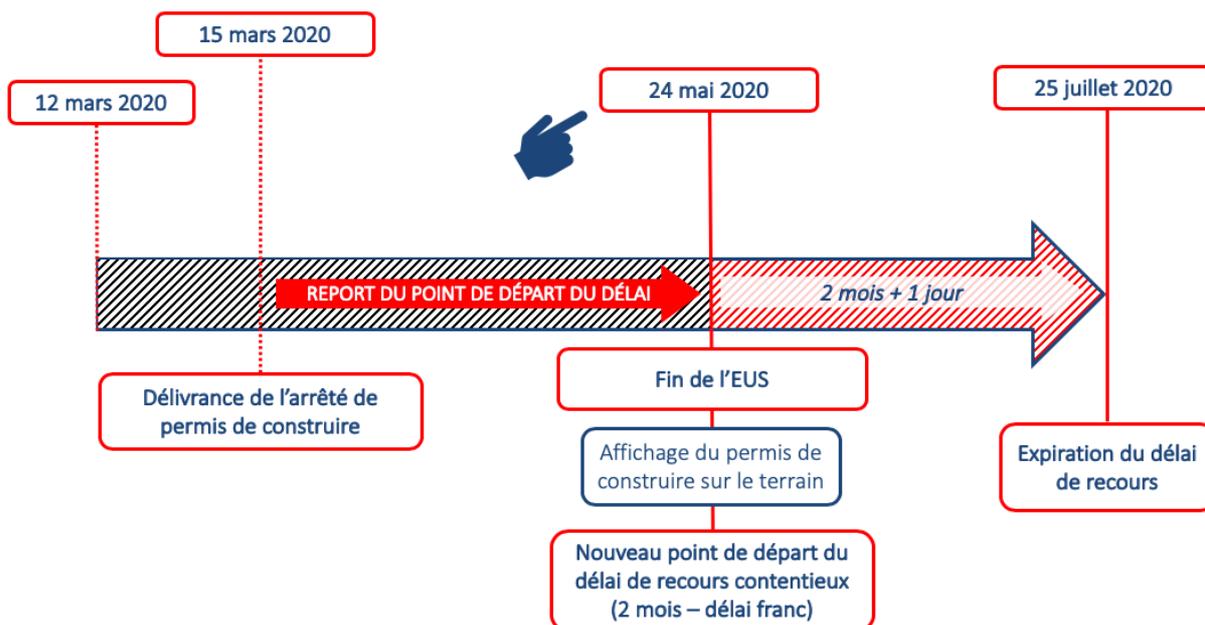
* pour mémoire, l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 permettait aux tiers de former un recours contre un permis de construire jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du 24 juin 2020 (i.e. un mois à compter de la cessation de l'état d'urgence sanitaire).

** il est heureux de constater que la computation du délai de déféré préfectoral suit le même régime de suspension ou de report.

Exemple n° 1 - Le permis de construire a été délivré le **11 février 2020** et affiché le **12 février 2020** (le délai de recours expire ainsi entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020) :



Exemple n° 2 - Le permis de construire a été délivré le **15 mars 2020** :



L'ordonnance n° 2020-427 ne dit mot des notifications obligatoires en matière de recours contre les autorisations d'urbanisme (cf. art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) de sorte que les dispositions générales de l'article 2 de l'ordonnance s'appliquent, ce qui pourra conduire à des situations d'incertitudes en cas de tardiveté de la notification des recours par la juridiction administrative au bénéficiaire et à l'autorité compétente.



Contentieux des refus de permis de construire : les recours contre les refus de permis de construire demeurent régis par les dispositions de l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 de sorte que le pétitionnaire peut introduire son recours jusqu'au 24 août 2020 (au demeurant, nous aurions plutôt tendance à recommander d'exercer un tel recours dans les meilleurs délais, y compris pendant la période juridiquement protégée).

3/4 – Les délais de retrait des permis de construire : suspendus ou reportés



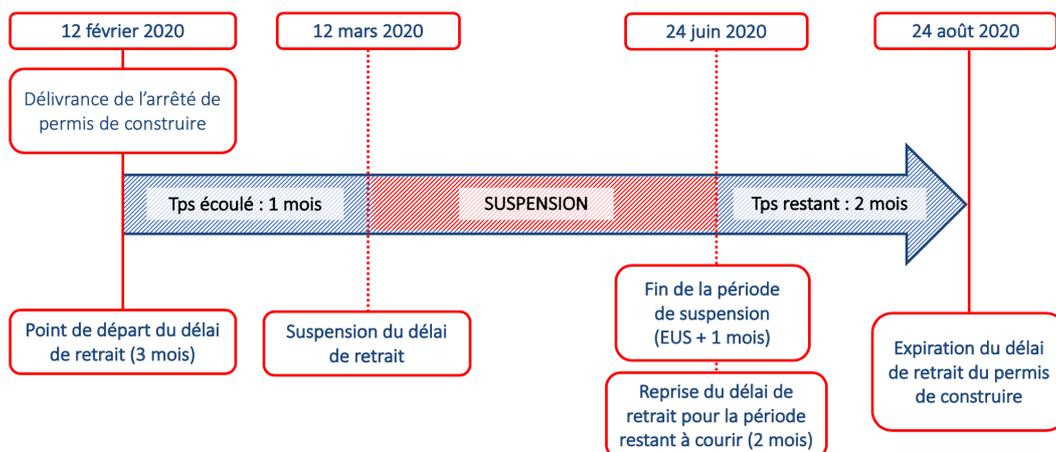
Il est à noter que l'ordonnance n° 2020-427 ne fait aucun cas du délai de retrait de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de sorte que ce délai demeure étonnamment régi par les dispositions générales de l'ordonnance (cf. art. 7) et que les développements de la version 1.0 du guide demeurent d'actualité.

L'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 (cf. art. 7) prévoit la suspension (ou le report) des délais accordés à l'administration pour retirer les permis de construire illégaux (3 mois à compter de la délivrance du permis - cf. art. L. 424-5 du code de l'urbanisme).

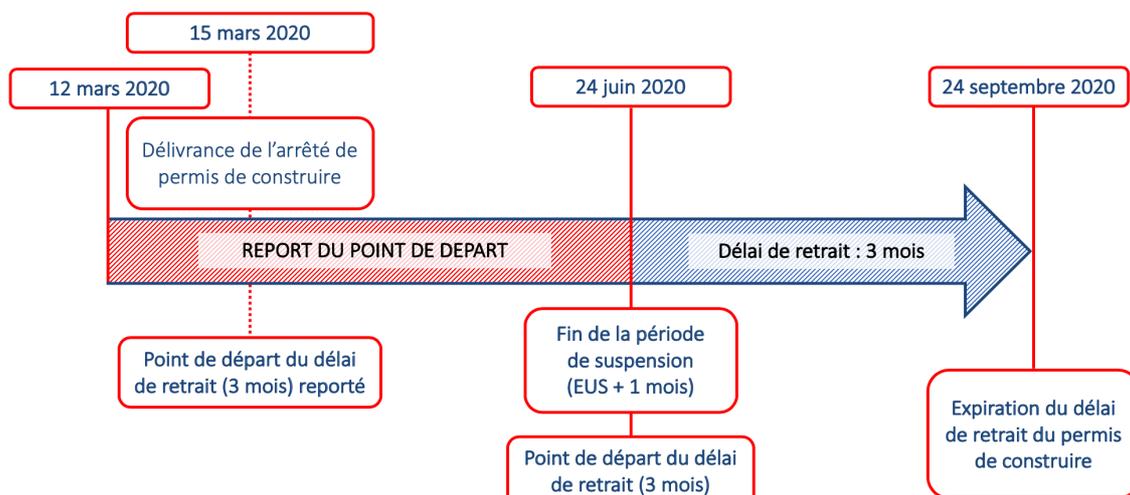
Deux cas de figure :

- Pour les délais de retrait qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 : suspension du délai d'instruction jusqu'au 24 juin 2020 (le délai reprend, en l'état, à cette date) – **Exemple n° 1**
- Pour les permis de construire délivrés entre le 12 mars et le 24 juin 2020 : report du point de départ du délai de retrait à partir du 24 juin 2020 – **Exemple n° 2**

Exemple n° 1 - Le permis de construire a été délivré le **12 février 2020** (le délai de retrait n'aura pas expiré au 12 mars 2020) :



Exemple n° 2 - Le permis de construire a été délivré le **15 mars 2020** (soit entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020) :



4/4 – La durée de validité des permis de construire expirant dans la « période juridiquement protégée » : **prorogée de plein droit**

L'ordonnance n° 2020-427 n'apporte aucune modification sur ce point.

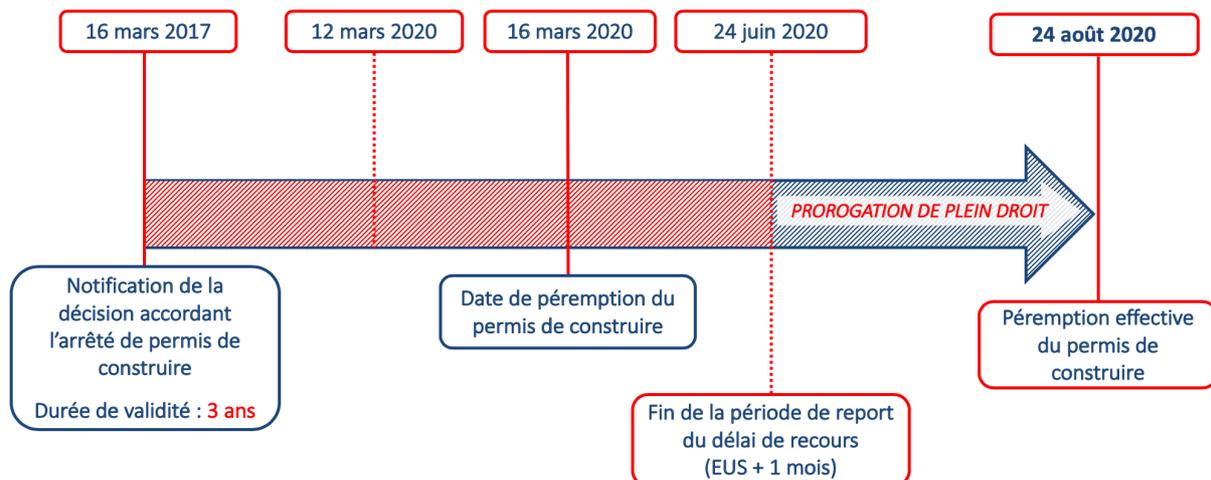
L'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 (cf. art. 3) prévoit la prorogation de plein droit jusqu'à un délai de deux mois à compter du 24 juin 2020 des permis de construire dont la validité (3 ans – cf. art. R. 424-17 du code de l'urbanisme) vient à échéance entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020.



Les permis de construire dont la durée de validité vient à échéance après le 24 juin 2020 ne sont ni suspendus, ni prorogés, ce qui pose un problème très concret – **risque de caducité** – pour les permis de construire qui viennent à échéance juste après la période d'état d'urgence sanitaire.

Le gouvernement devra donc y parer. Une des options souhaitable et simplificatrice serait de proroger d'un an la validité des autorisations en cours, comme pour les précédentes crises (cf. décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008).

Exemple - Le permis de construire a été délivré le **16 mars 2017** et aucuns travaux n'ont été entrepris jusqu'au 16 mars 2020 :



REDACTEURS (V. 1.2) : Olivier Bonneau, Simon Guirriec, Antoine Vaz,
Camille Morot & Maud Jannot
EQUIPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER & ENERGIE (DPIE)