



FOIRE AUX QUESTIONS _ URBANISME ET DELAIS

Sommaire

1. Le délai d’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme est-il suspendu / reporté ?	3
1.1. Le délai d’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme déposées avant le 12 mars 2020 est-il suspendu ?	3
1.2. Le délai d’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme déposées à partir du 12 mars 2020 est-il reporté ?	4
2. Les délais d’instruction des autorisations de travaux dans les ERP et les IGH sont-ils suspendus / reportés ?	5
3. Les délais laissés par l’administration pour effectuer des contrôles et travaux sont-ils suspendus / reportés ?	6
4. Le délai de validité de ces autorisations d’urbanisme délivrées est-il prorogé ?	7
5. Les délais de recours contre les autorisations d’urbanisme sont-ils suspendus / reportés ?	8
6. De quels délais disposent l’administration pour demander des pièces complémentaires ?	9
7. Le délai laissé à l’administration pour procéder au retrait d’une autorisation d’urbanisme est-il suspendu / reporté ?	10



Lexique

Période d'urgence sanitaire : du 24 mars 2020 au 10 juillet 2020

Période juridiquement protégée : du 12 mars 2020 au 23 juin 2020

Période de référence propre à l'urbanisme pour les délais d'instruction et les délais de recours : du 12 mars 2020 au 23 mai 2020

Suspension du délai : arrêt temporaire pendant la période retenue sans effacer le délai déjà couru

Report du délai : un nouveau délai commence à courir pour son intégralité à l'issue de la période retenue

Introduction

La loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 du 23 mars 2020 habilite le Gouvernement à prendre toute mesure relevant du domaine de la loi pouvant entrer en vigueur à compter du 12 mars 2020 afin de faire face aux conséquences de la propagation du Covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation. C'est dans ce cadre que l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 a instauré un dispositif de report des divers délais qui est susceptible d'évoluer.

1. Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme est-il suspendu / reporté ?

Le régime de prorogation des délais s'applique aux principales demandes d'autorisation (permis d'aménager, de construire, de démolir), aux demandes de certificats d'urbanisme et de déclarations préalables ainsi qu'aux procédures de récolement.

1.1. Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 12 mars 2020 est-il suspendu ?

2 cas sont à distinguer.

1-La demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant le 12 mars 2020 et son délai d'instruction était expiré à cette date.

Ce cas n'est pas concerné par les dispositions dérogatoires liées à la période d'urgence sanitaire sur la suspension des délais d'instruction.

Le défaut de décision de l'autorité compétente dans le délai d'instruction légal normal fait naître une autorisation tacite dans les conditions du droit commun (rappel : article [R.424-1 du code de l'urbanisme](#) , sauf exceptions prévues aux articles [R.424-2](#) et [R.424-3](#)).

2- La demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant le 12 mars 2020 mais son délai d'instruction n'est pas expiré avant cette date.

Le délai légal normal d'instruction applicable en fonction de la nature et des caractéristiques de la demande d'urbanisme est suspendu à compter du **12 mars** et recommencera à courir le **24 mai 2020**.

Le service instructeur peut décider de poursuivre l'instruction durant cette période et une décision expresse peut être prise par l'autorité compétente. Mais, à défaut, cela ne fait pas naître de permis tacite (le délai légal normal d'instruction n'est pas opposable pendant cette période).

La décision devra être prise par l'autorité compétente à compter du **24 mai 2020** dans le délai normal, diminué du temps d'instruction déjà écoulé avant le **12 mars**. A défaut, cela fera naître une autorisation tacite.

Qu'en est-il des instructions nécessitant des avis ou accord ?

Les délais impartis aux collectivités territoriales et leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions consultés pour avis ou accord (ABF, ERP...) dans le cadre de ces instructions sont suspendus dans les mêmes conditions.

S'il n'avait pas expiré avant le **12 mars**, le délai pour émettre l'avis ou accord a été suspendu à partir du 12 mars ; il recommencera à courir à partir du **24 mai**, pour la durée qui restait à courir le 12 mars 2020.

Qu'en est-il des délais en cas de dossier incomplet ?

Voir la question-réponse spécifique en page 9

Source juridique :

[Article 12 ter de 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](#)

1.2. Le délai d’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme déposées à partir du 12 mars 2020 est-il reporté ?

Le délai légal d’instruction de toutes les demandes d’autorisation d’urbanisme déposées entre le 12 mars et le 23 mai 2020 commencera à courir **à partir du 24 mai 2020**.

NB : Les services instructeurs qui en ont la possibilité peuvent instruire les demandes d’autorisation d’urbanisme entre le 12 mars et le 23 mai 2020.

Qu’en est-il des instructions nécessitant des avis ou accord ?

Les délais impartis aux collectivités territoriales et leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions consultés pour avis ou accord (ABF, ERP...) dans le cadre de ces instructions commenceront également à courir le **24 mai 2020**.

Qu’en est-il des délais en cas de dossier incomplet ?

Voir la question-réponse spécifique en page 9

Source juridique :

[Article 12 ter de 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](#)

2. Les délais d’instruction des autorisations de travaux dans les ERP et les IGH sont-ils suspendus / reportés ?

Deux situations peuvent se présenter :

1. Les délais d’instruction des demandes d’autorisation de travaux et les demandes d’autorisations d’ouverture, de réouverture et d’occupation sanctionnant les règles de sécurité incendie et d’accessibilité des établissements recevant du public (ERP) et des immeubles de grande hauteur (IGH), qui ont été suspendus au 12 mars 2020, reprendront leurs cours à partir du **24 mai 2020**, et non un mois plus tard (le 24 juin 2020).
2. Pour les délais d’instruction qui auraient dû commencer à courir entre le 12 mars et le 23 mai 2020, leur point de départ du délai d’instruction est reporté au **24 mai 2020**.

Source juridique :

[Article 12 ter de 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](#)

3. Les délais laissés par l'administration pour effectuer des contrôles et travaux sont-ils suspendus / reportés ?

Les délais laissés par l'administration, à toutes personnes pour effectuer des contrôles et travaux sont suspendus jusqu'au **23 juin 2020**.

NB : Cette suspension n'est possible que si ces délais ne résultent pas d'une décision de justice.

Deux cas sont à distinguer :

1. Lorsque ce délai n'a pas expiré avant le 12 mars 2020, il est suspendu à cette date jusqu'au **23 juin 2020**.
2. Lorsque ce délai aurait dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, son point de départ est reporté jusqu'à l'achèvement de cette période.

Par ailleurs, l'état d'urgence sanitaire ne fait pas obstacle à ce que l'autorité administrative exerce ses compétences pour modifier ces obligations ou y mettre fin. Voire même, lorsque les intérêts le justifient, pour prescrire leur application ou en ordonner de nouvelles.

Par exemple, dans le cadre de l'article [L.481-1 du code de l'urbanisme](#), lorsque des travaux ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations imposées par la réglementation d'urbanisme, l'administration peut mettre en demeure l'intéressé, dans le délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité, soit de déposer une demande d'autorisation en vue d'une régularisation. Le délai ainsi imparti est prorogé.

Source juridique :

[Article 8 de 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.](#)

4. Le délai de validité de ces autorisations d'urbanisme délivrées est-il prorogé ?

Pour faire face à la situation Covid 19 un mécanisme de prorogation du délai de validité des autorisations d'urbanisme a été instauré (pour les permis de construire, d'aménager, de démolir et les déclarations préalables).

Ainsi les autorisations d'urbanisme dont le terme arrive à échéance, durant la période juridiquement protégée soit entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, bénéficient d'une prorogation de plein droit (c'est-à-dire automatique) d'une durée de 3 mois suivant la fin de cette période soit jusqu'au **23 septembre 2020**.

Exemple : Un permis de construire notifié le 20 mars 2017 et qui, en application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, lorsque les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 3 ans à compter de la notification précitée, devait périmer le 20 mars 2020, pourra être mis en œuvre jusqu'au 23 septembre 2020.

Ne bénéficient pas de cette prorogation de plein droit les autorisations dont le terme arrive à échéance en dehors de la période allant du 12 mars au 23 juin 2020.

Par ailleurs, ces dispositions ne font pas obstacle à ce que l'autorité compétente exerce ses compétences pour modifier ces mesures ou y mettre fin. Voire même, lorsque les intérêts dont elle a la charge le justifient, pour prescrire leur application ou en ordonner de nouvelles.

Source juridique :

[Article 3 de 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](#)

5. Les délais de recours contre les autorisations d'urbanisme sont-ils suspendus / reportés ?

Compte tenu des mesures exceptionnelles liées au Covid 19, deux situations peuvent se présenter :

1. Les délais de recours n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 : Ils sont suspendus, à compter du 12 mars 2020. Ils reprendront leurs cours là où ils s'étaient arrêtés à partir du **24 mai 2020**, tout en sanctuarisant un minimum de **7 jours** pour permettre aux justiciables de saisir la juridiction administrative.

Exemples :

Si le délai de recours (2 mois) débutait le 04 mars 2020 (affichage du permis le 4 mars 2020), il est suspendu à compter du 12 mars 2020 et il recommencera à courir à partir du 24 mai 2020, amputé du temps écoulé avant le 12 mars 2020. La date d'expiration du délai est donc le 17 juillet 2020.

Si le délai de recours (2 mois) devait s'achever le 13 mars 2020 (affichage du permis le 12 janvier 2020), la date d'expiration du délai est fixée au 24 mai auquel il convient d'ajouter un délai de 6 jours, soit le 30 mai 2020.

2. Pour les délais de recours qui auraient dû commencer à courir durant la période comprise entre le 12 mars 2020 (inclus) et le 24 mai 2020 : le point de départ du délai de recours est intégralement reporté **à partir du 24 mai 2020**.

Exemple : Le délai de recours (2 mois) devait débiter le 24 mars 2020 (affichage du permis le 24 mars 2020). Il est intégralement reporté à compter du 24 mai. La date d'expiration du délai de recours est donc le 25 juillet 2020.

NB : Les recours gracieux des tiers et les déférés préfectoraux sont également concernés par ces règles de calcul des délais.

Attention : Le texte concerne uniquement les recours visant les permis octroyés (permis de construire, d'aménager, de démolir) ou les non-oppositions aux déclarations préalables.

Source juridique :

[Article 12 bis de 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](#)

6. De quels délais disposent l'administration pour demander des pièces complémentaires ?

Après délivrance du récépissé, le service instructeur doit s'assurer que le dossier est complet. Si une ou plusieurs pièces viennent à manquer, l'administration doit en réclamer la communication dans le délai d'un mois à compter de la réception du dossier ou de son dépôt à la mairie.

Compte tenu des mesures exceptionnelles liées au Covid 19, deux situations peuvent se présenter :

1. Les délais dont disposent l'administration pour la vérification de la complétude du dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires sont suspendus, si avant le 12 mars 2020, ils n'ont pas expiré. Ils recommencent à courir à partir du **24 mai 2020** pour le reste de la durée.
2. Les délais qui auraient dû commencer entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 sont reportés et commenceront **à compter du 24 mai 2020**.

NB : Il peut être uniquement demandé les pièces mentionnées par le code de l'urbanisme (article [L.423-1](#)). Le juge administratif considère en effet que l'illégalité d'une demande de pièces est de nature à entacher d'illégalité la décision tacite de non-opposition. Elle ne saurait cependant avoir pour effet de rendre le pétitionnaire titulaire d'une décision implicite de non-opposition ([CE, 9 décembre 2015, n°390273](#)).

Source juridique :

[Article 12 ter de 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](#)

7. Le délai laissé à l'administration pour procéder au retrait d'une autorisation d'urbanisme est-il suspendu / reporté ?

Les décisions d'urbanisme illégales ne peuvent être retirées par l'administration que dans le délai de 3 mois suivant la date de ces décisions (soit la signature en cas de décision explicite soit naissance de l'autorisation tacite) aux termes de l'article [L.424-5 du code de l'urbanisme](#)

Pour faire face à la situation Covid 19, un mécanisme de prorogation du délai de retrait a été instauré par l'article [12 ter de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020](#).

Deux situations peuvent se présenter :

1. Le délai de retrait en cours au 12 mars 2020 est suspendu à cette date et repart **à compter du 24 mai 2020**

Exemple : si le permis est octroyé avant le 12 mars 2020, soit le 5 mars 2020, le délai de retrait qui a commencé à courir le 5 mars 2020, est suspendu et repart à compter du 24 mai 2020 pour la période restant à courir (3 mois moins les 5 jours déjà écoulés) pour expirer le 17 août 2020.

2. Le délai qui aurait dû commencer à courir entre le 12 mars et le 23 mai 2020, voit son point de départ **reporté au 24 mai 2020**.

Exemple : si le permis (uniquement les décisions expresses) est octroyé entre le 12 mars et le 23 mai 2020 soit le 23 mars 2020, le délai de retrait (3 mois) ne commence à courir que le 24 mai pour expirer le 24 août 2020.

Dans chacun de ces cas, l'administration devra, avant l'expiration du délai de retrait, avoir respecté une procédure contradictoire ayant mis le pétitionnaire à même de présenter ses observations.

Source juridique :

[Article 12 ter de 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](#)