



Information PRO n°20 – 13052020 Nouvelle ordonnance concernant les autorisations d'urbanisme.

Julien Denormandie a présenté en Conseil des ministres jeudi 7 mai une nouvelle ordonnance fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire. Une ordonnance très attendue, sur laquelle le ministre du Logement s'était engagé. Les inquiétudes des acteurs étaient en effet importantes après l'annonce de la prorogation de la période d'urgence sanitaire jusqu'au 10 juillet, alors que la suspension des délais liés aux instructions de demandes d'urbanisme et aux délais de recours devait coïncider avec la fin de la période d'état d'urgence sanitaire, selon l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, consolidée par l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril.

L'ordonnance vient non seulement fixer une date définitive pour la suspension des délais, mais également préciser les choses pour les délais de droits de retrait et les instructions des autorisations commerciales.

Son article premier modifie ainsi l'article 12 bis de l'ordonnance du 25 mars, pour maintenir le terme initial de la fin de la période de suspension au 23 mai 2020.

C'est pour éviter qu'une purge tardive des délais de recours contre l'autorisation de construire paralyse le secteur de la construction que cette disposition a été prise. D'autre part, cet article s'applique également à des actes liés à la demande d'autorisation d'urbanisme s'agissant de la construction de locaux commerciaux, mais susceptibles de faire l'objet de recours distincts des autorisations d'urbanisme, en l'espèce les recours à l'encontre des agréments prévus à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme ainsi que les recours administratifs préalables obligatoires dirigés contre les avis rendus par les commissions départementales d'aménagement commercial dans les conditions prévues au I de l'article L. 752-17 du code du commerce, une précision visant à faire redémarrer les délais relatifs aux projets d'aménagement commercial au 24 mai.

La nouvelle ordonnance vient également préciser la question des délais liés à la complétude des demandes d'autorisation. L'article 12 ter, relatif à la suspension des instructions de demandes d'autorisation d'urbanisme du premier texte, est ainsi complété par une phrase incluant 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". Afin de lever toute ambiguïté, à la suite d'interrogations de différents acteurs et d'interprétations restrictives, que 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 d'une autorisation d'urbanisme relèvent également du régime de l'article 12 ter.

Concernant les droits de préemptions, l'article premier de l'ordonnance modifie l'article 12 quater de l'ordonnance n° 2020-306, lequel suspend les délais d'exercice du droit de préemption impartis pour répondre à une déclaration d'intention d'aliéner jusqu'à la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Annexe :

Ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire

Le Président de la République,
Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,
Vu la Constitution, notamment son article 38 ;
Vu le code de commerce ;
Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, notamment son article 11 ;
Vu 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 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;
Le conseil des ministres entendu,
Ordonne :

Article 1

L'ordonnance du 25 mars 2020 susvisée est ainsi modifiée :

1° L'article 12 bis est ainsi modifié :

- a) Au premier alinéa, les mots : « de la cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée » sont remplacés par les mots : « du 24 mai 2020 » ;
- b) Au second alinéa, les mots : « la date de cessation de l'urgence sanitaire » sont remplacés par les mots : « le 23 mai 2020 » ;
- c) L'article est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« Les dispositions du présent article s'appliquent également aux recours formés à l'encontre des agréments prévus à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme lorsqu'ils portent sur un projet soumis à autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux recours administratifs préalables obligatoires dirigés contre les avis rendus par les commissions départementales d'aménagement commercial dans les conditions prévues au I de l'article L. 752-17 du code de commerce. » ;

2° L'article 12 ter est ainsi modifié :

- a) A la première phrase du premier alinéa, après les mots : « code de l'urbanisme », sont insérés les mots : « , y compris 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, » ;
- b) A la seconde phrase du même alinéa, les mots : « de la cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée » sont remplacés par les mots : « du 24 mai 2020 » ;
- c) Au deuxième alinéa, les mots : « la date de cessation de l'urgence sanitaire » sont remplacés par les mots : « le 23 mai 2020 » ;
- d) Le troisième alinéa est complété par les mots : « ainsi qu'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. » ;

3° L'article 12 quater est ainsi modifié :

- a) Au premier alinéa, les mots : « de la cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions

de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée » sont remplacés par les mots : « du 24 mai 2020 » ;
b) Au second alinéa, les mots : « la date de cessation de l'urgence sanitaire » sont remplacés par les mots :
« le 23 mai 2020 ».

Article 2

Le Premier ministre, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait le 7 mai 2020.

Emmanuel Macron

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

Edouard Philippe

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Julien Denormandie

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline Gourault