



LEXFAIR
NOTAIRES

**CE QUI CHANGE AVEC L'ORDONNANCE N°2020-539 DU 7 MAI 2020 ET LA LOI
N°2020-546 DU 11 MAI 2020
EN MATIERE D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**

L'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 venue modifier l'ordonnance rectificative n° 2020-427 du 15 avril 2020 a confirmé la volonté du gouvernement de déconfiner les procédures relatives aux autorisations de construire.

Par cette nouvelle ordonnance, le législateur a accordé un peu plus de souplesse aux délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire, permettant ainsi de raccourcir les échéances prévisionnelles des dossiers.

Rappelons que :

- La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 avait décrété l'état d'urgence pour une durée de deux mois à compter de son entrée en vigueur, soit le 24 mars 2020, jour de sa publication au Journal officiel, ladite loi étant « d'application immédiate » (articles 4 et 22).
- L'état d'urgence sanitaire déclaré par ledit article 4 de la loi du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été prorogé jusqu'au 10 juillet 2020 inclus par la loi n°2020-546 du 11 mai 2020. Ladite loi a été publiée au Journal officiel le 12 mai 2020 et est « d'application immédiate » (article 13).
- Ainsi, la période dont il est désormais fait référence à l'article 1-I de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 s'étend désormais du 12 mars 2020 au 10 juillet 2020. Pour mémoire « *I. – Les dispositions du présent titre sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 22 mars 2020 susvisée.* »

Dans ce contexte il apparaissait donc nécessaire d'adapter le calendrier des délais spécifiques applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction afin de conserver les mesures de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020.

Sauf indication contraire, les références aux « articles » ci-après sont ceux de l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 dont le lien figure en fin d'article.



1. Modification relative aux **délais de recours** : Article 12 bis nouveau

Situation nouvelle (ordonnance du 7 mai 2020) :

La date à retenir est désormais le 24 mai 2020.
Situation antérieure : la cessation de l'état d'urgence sanitaire

Recours des tiers	<i>Mémoire : article R 600-2 du Code de l'urbanisme 2 mois à compter du 1^{er} jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain</i>
Délai en cours au 12 mars 2020	Suspension à compter du 12 mars 2020 Reprise du délai pour le temps restant à courir à compter du <u>24 mai 2020</u> sans que le délai puisse être inférieur à 7 jours
Délai qui aurait dû commencer entre le 12 mars et le <u>23 mai 2020</u>	Report à compter du <u>24 mai 2020</u> Expiration du délai au 24 juillet 2020

Il en est de même pour les déférés préfectoraux.

Concernant cet article, la nouveauté réside dans l'ajout d'un troisième alinéa. Désormais, il en est également de même pour :

- **les 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**
- **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 de commerce**

2. Modification relative aux **délais d'instruction** et au **délai de retrait** : Article 12 ter nouveau

Situation nouvelle (ordonnance du 7 mai 2020)

- Les demandes qui étaient en cours d'instruction au 12 mars 2020 voient leur délai suspendu jusqu'au 23 mai 2020.
- Toute demande déposée entre le 12 mars et le 23 mai 2020, voit son délai reporté à compter du 24 mai 2020.



Exemple du PERMIS DE CONSTRUIRE	<i>Mémoire : article L 423-23 du Code de l'urbanisme b) Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ; c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.</i> <i>Prenons l'exemple d'un permis de construire autorisant la construction d'un immeuble à usage de bureaux.</i>
Demande de permis déposée avant le 12 mars 2020	Suspension du délai à compter du 12 mars 2020 Reprise du délai à compter du <u>24 mai 2020</u> pour le temps restant à courir
Demande de permis déposée entre le 12 mars 2020 et le <u>23 mai 2020</u>	Report du délai à compter du <u>24 mai 2020</u> Expiration du délai au 24 août 2020

Notons que les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande.

Concernant cet article, l'ajout significatif est relatif au délai de retrait qui suit désormais les mêmes règles :

<i>Retrait</i>	<i>Mémoire : article L 424-5 du Code de l'urbanisme trois mois à compter de la date de la décision</i>
<i>Permis délivré avant le 12 mars 2020</i>	<i>Suspension du délai à compter du 12 mars 2020 Reprise du délai à compter du <u>24 mai 2020</u> pour le temps restant à courir</i>
<i>Permis délivré entre le 12 mars 2020 et le <u>23 juin 2020</u></i>	<i>Report du délai à compter du <u>24 mai 2020</u>. Expiration du délai au 24 août 2020</i>

C'est le cas du délai dans lequel :

- Une décision de non opposition à une déclaration préalable peut être retirée
- Une autorisation d'urbanisme tacite ou explicite peut être retirée

Notons que l'abrogation n'a toujours pas été visée.

3. Modification relative aux procédures de préemption : Article 12 quater nouveau

Situation nouvelle (ordonnance du 7 mai 2020)

Pour les procédures de préemption dont bénéficient les personnes de l'article 6 de la loi du 23 mars 2020 précitée, la date à retenir est désormais le 24 mai 2020.



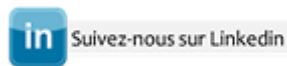
LEXFAIR
NOTAIRES

Situation antérieure : la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

<i>Exemple de la DIA (DPU)</i>	<i>Mémoire : article L 213-2 du Code de l'urbanisme deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner</i>
<i>DIA déposée avant le 12 mars 2020</i>	<i>Suspension du délai à compter du 12 mars 2020 Reprise du délai à compter du <u>24 mai 2020</u> pour le temps restant à courir</i>
<i>DIA déposée entre le 12 mars 2020 et le <u>23 juin</u> <u>2020</u></i>	<i>Report du délai à compter du <u>24 mai 2020</u> Expiration du délai au 24 juillet 2020</i>

Par ces diverses adaptations, et comme rappelé aux termes du rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020, l'objectif du gouvernement reste le suivant :

- « éviter qu'une purge trop tardive des délais de recours contre l'autorisation de construire paralyse le secteur de la construction et constitue un frein important à la relance de l'économie » ;
- « concilier les intérêts des bénéficiaires des droits de préemption et les enjeux économiques attachés à la poursuite des transactions foncières et immobilières »



<https://www.linkedin.com/company/19027847>

www.lexfair.fr
notaires@lexfair.fr

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 :
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644&dateTexte=20200402>

Ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19:
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041800899&fastPos=3&fastReqlId=1905845895&categorieLien=id&oldAction=rechTexte>

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 :
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2020/5/7/LOGX2011137R/jo/texte>

Loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions (1)
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2020/5/11/PRMX2010645L/jo/texte>