

FLASH INFO

DROIT PUBLIC

L'URBANISME AU TEMPS DU COVID-19 : LA NOUVELLE ORDONNANCE « DÉLAIS RÉDUITS »

L'ordonnance « délais » en date du 25 mars 2020, de portée générale, traitait de façon identique bon nombre d'actes administratifs, tant pour l'instruction des demandes que s'agissant des recours pouvant être formés contre les autorisations délivrées. Les acteurs de l'immobilier et de la construction se sont rapidement émus de l'inadéquation des dispositifs mis en œuvre avec la nécessité de relancer rapidement ce secteur essentiel, qui représente 11 % du PIB.

L'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19 adapte cette première ordonnance aux spécificités de l'urbanisme :

- elle modifie pour la suspension d l'instruction des autorisations d'urbanisme la durée de la « période juridiquement protégée » pour faire coïncider son terme avec celui de l'état d'urgence sanitaire en supprimant la période-tampon d'un mois.
- elle prévoit un régime dérogatoire pour les recours contre les autorisations d'urbanisme, en substituant à la prorogation des délais de recours pour une durée complète, une simple suspension avec reprise pour le temps restant à courir, et en supprimant le délai supplémentaire de la période tampon.

D'emblée, il faut rappeler que l'état d'urgence sanitaire est fluctuant à la fois dans le temps et dans l'espace. La date du 25 mai 2020 pour la reprise des délais d'instruction reste donc à ce jour aléatoire.

Pour autant, si elle apporte des améliorations indéniables, cette ordonnance fait l'impasse sur certaines contraintes propres aux projets immobiliers, liées à l'imbrication d'autorisations au titre de différentes législations, qui restent régies par le droit « commun » de l'ordonnance « délais ». Elle ne tient pas non plus compte des modalités particulières de computation du délai de recours.

Reprise des délais d'instruction pour les autorisations d'urbanisme à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire

La première ordonnance « délais » suspendait l'instruction des autorisations administratives (ou reportait le point de départ du délai de l'instruction) jusqu'à l'expiration de la période juridiquement protégée prévue un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 juin 2020 (art. 7).

Les nouvelles dispositions applicables à l'urbanisme, prévues à l'article 12-ter de la nouvelle ordonnance,

suppriment pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et des déclarations préalables mais aussi pour les certificats d'urbanisme ainsi que les procédures de récolement le délai tampon d'un mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire.

L'instruction de ces autorisations recommencera par conséquent à courir dès la fin de l'état d'urgence sanitaire soit à compter du 25 mai, pour le délai qui restait à courir au 12 mars.

De la même manière, le point de départ des délais d'instruction qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'urgence sanitaire est reporté à l'achèvement de celle-ci, et ne commencent donc à date, qu'à compter du 25 mai.

Enfin, l'ordonnance prend soin de préciser que les 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 ou d'une déclaration bénéficient de la même suspension ou du même report.

Le gain de temps est certes modéré, mais néanmoins perceptible.

Un certain nombre de difficultés n'ont toutefois malheureusement pas été résolues par cette nouvelle ordonnance.

- Il aurait été appréciable que l'ordonnance rappelle clairement que cette suspension n'interdit nullement aux collectivités d'instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme, ni même de les délivrer, si elles disposent des moyens pour instruire la demande de façon régulière. Cela était pourtant possible en précisant, comme il a été fait à l'article 2, que cette disposition avait un caractère interprétatif. Une circulaire sur ce point serait la bienvenue.
- N'est par ailleurs pas prévue la possibilité de poursuivre voire d'engager les participations du public par voie électronique pour les projets soumis à une telle participation, notamment les permis de construire ou d'aménager des projets soumis à évaluation environnementale après un cas par cas. Bien au contraire, la nouvelle ordonnance prévoit que les délais prévus pour la consultation ou la participation du public sont suspendus jusqu'à l'expiration d'une période de sept jours suivant la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire. De surcroît, il conviendra pour les autorités organisatrices, d'adapter le cas échéant les modalités de reprise de ces consultations, ce qui sera inévitable dans un bon nombre de cas. Il n'apparaît donc pas que cette modalité d'instruction puisse être volontairement poursuivie pendant la période d'urgence sanitaire. Seules échappent à cette suspension les participations par voie électronique relatives à l'organisation des JO de 2024, au motif précisé dans le rapport au Président que les modalités de cette participation dématérialisée, apparaissent compatibles avec l'état d'urgence sanitaire. On comprend mal dès lors, pourquoi les procédures dématérialisées des autres projets ne bénéficient pas de la même interprétation.
- Il aurait également été opportun que la dérogation prévue par la première ordonnance « délais » pour les enquêtes publiques relatives à des projets présentant cumulativement un intérêt national et un caractère d'urgence, qui peuvent être poursuivies ou organisées pendant cette période par voie dématérialisée soit étendue à tout projet immobilier ou d'aménagement.

Enfin, en limitant cette dérogation aux seules autorisations d'urbanisme, l'ordonnance « balai » fait l'impasse sur les autorisations requises au titre du code de l'environnement, tout autant nécessaires à la mise en œuvre des projets (autorisations environnementales uniques, déclaration ICPE ou au titre de la loi sur l'eau, ...) qui voient toujours la reprise de l'instruction reportée à la fin de la période juridiquement protégée originelle (EUS + 1 mois). Cependant, lorsque l'avis de l'autorité environnementale et des collectivités et leurs groupements intéressées par le projet aura été requis dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, sa délivrance sera soumise au délai réduit à la période d'état d'urgence sanitaire de l'ordonnance « balai » et non au délai augmenté d'un mois de la période juridiquement protégée prévu par l'ordonnance « délais ».

Suspension des délais de recours et non plus reprise à zéro

L'ordonnance « délais » prévoit qu'à l'expiration de la « période juridiquement protégée », les délais de recours contre les actes administratifs qui ont expiré pendant cette période recommencent à courir pour leur durée légale, dans la limite de deux mois (art. 2). Par exemple, pour un permis de construire délivré le

13 janvier 2020 et affiché le 14, le délai de recours aurait expiré normalement le 15 mars. Avec l'ordonnance « délais », le délai de recours de 2 mois aurait recommencé à courir à compter du 25 juin pour expirer le 25 août.

Cette disposition avait fait l'objet de nombreuses critiques de la part des acteurs de l'immobilier, dans la mesure où elle reportait d'autant la purge des autorisations administratives, nécessaire pour lever les conditions suspensives dans les actes d'acquisition, ou pour mobiliser les financements des projets.

La nouvelle ordonnance apporte une double modification au régime de ces délais de recours et de déferé préfectoral, pour les autorisations d'urbanisme. Elle substitue d'une part à cette prorogation une simple suspension des délais de recours. Elle limite d'autre part la période de suspension à l'état d'urgence sanitaire, en supprimant le délai tampon d'un mois suivant la fin de ce dernier.

Ainsi, à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit à date le 24 mai, les délais de recours contre les autorisations d'urbanisme recommenceront à courir, mais uniquement pour le reliquat qui restait au 12 mars 2020, et avec un minimum de 7 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 la date de cessation de l'urgence sanitaire est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci

Ainsi, à titre d'exemple, pour le même permis de construire délivré le 13 janvier 2020 et affiché le 14, et dont le délai de recours aurait expiré normalement le 15 mars, avec l'ordonnance « balai », le délai de recours de 2 mois recommencera à courir à compter du 25 mai pour le reliquat du délai de recours (3 jours en principe) mais avec un minimum de 7 jours, et expirera donc le 31 mai au lieu du 25 août. La différence est sur ce point notable.

L'ordonnance fait toutefois l'impasse sur un aspect essentiel du régime des autorisations d'urbanisme, dont la purge du délai de forclusion est subordonnée à la preuve d'un affichage de l'autorisation sur le terrain d'emprise du projet et visible depuis la voie publique pendant une période continue de deux mois (C. urb., art. R. 600-2). Or, par solution prétorienne, il est possible que le juge considère que l'affichage n'a pas pu remplir son office à cause du confinement : certes, le panneau est en place, mais le public n'est plus dans la rue pour le constater.

En conséquence, si l'affichage d'un permis de construire a eu lieu pendant le confinement, soit entre le 17 mars à 12h00 et le 10 mai inclus, une lecture stricte de l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme pourrait conduire à considérer qu'il serait nécessaire de le recommencer à compter de cette date pour une durée complète de 2 mois.

Il sera donc *a minima* nécessaire au titulaire de l'autorisation de faire constater dès la levée du confinement, dont il faut espérer que les modalités seront suffisantes, que cette formalité a bien été effectuée, et veiller à ce que l'affichage soit maintenu jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois. Cela reporterait de facto la purge du délai de recours au 12 juillet 2020, malgré les dispositions dérogatoires de la nouvelle ordonnance. Pour prévenir cette situation qui irait à l'encontre de l'objectif poursuivi et pourrait donner lieu à des interprétations divergentes des juridictions du fond, un décret venant préciser que malgré le confinement, l'affichage doit être regardé comme « continu » serait le bienvenu.

Enfin, l'ordonnance « balai » vient également préciser le sort des décisions de préemption (art. 14) qui bénéficient également de la suppression de la période tampon.

Ces contenus sont diffusés sous réserve des éléments connus au 16 avril 2020.

Laetitia SANTONI et Xavier COUTON

Avocats Associés

Département Droit Public

Contact :

- COVID19.PARIS@FIDAL.COM
+33 1 55 68 14 75

OUR TALENTS ▪ YOUR BUSINESS

Service communication
paris.communication@fidal.com

fidal.com |  |  | 

FIDAL - Société d'avocats • Société d'exercice libéral par actions simplifiée à directoire et conseil de surveillance. • Capital : 6 000 000 Euros • 525 031 522 RCS Nanterre
TVA Union Européenne • FR 42 525 031 522 • NAF 6910Z • Siège social : 4-6 avenue d'Alsace • 92400 Courbevoie - France • T : 01 46 24 30 30 • Barreau des Hauts-de-Seine