

ARTICLE

COVID 19 - NOUVEAUX DÉLAIS EN MATIÈRE D'URBANISME, AMÉNAGEMENT ET ENQUÊTE PUBLIQUE

Immobilier et Construction Droit de l'environnement Droit public et commande publique Droit européen | 21/04/20 | Vincent Brenot Hélène Billery

Par une ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 *portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19* publié au JO du 16 avril 2020, le Gouvernement a répondu aux inquiétudes des opérateurs du secteur de la construction au regard des délais applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'enquête publique.

Cette ordonnance crée, au sein 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*, un titre II Bis comprenant des dispositions encadrant spécifiquement les enquêtes publiques et les délais applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement.

1) Reprise du délai de recours contre les autorisations d'urbanisme dès la fin de l'état d'urgence sanitaire

Initialement, dans l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, le Gouvernement avait entendu protéger et garantir la possibilité pour les justiciables d'exercer leur droit au recours. L'article 2 de cette ordonnance a ainsi pour effet de geler les délais de recours à compter du 12 mars 2020 pendant toute la durée de l'état d'urgence sanitaire (soit, à ce jour, jusqu'au 24 mai 2020) augmentée d'un mois (« mois tampon »), donc jusqu'au 24 juin 2020 (ci-après la « Période ») : à l'issue de la Période, le délai de recours recommence à courir dans son intégralité dans la limite de deux mois.

Cette disposition étant rédigée de manière particulièrement large, les recours contre les autorisations d'urbanisme (décision de non-opposition à une déclaration préalable, permis de construire, d'aménager ou de démolir) étaient concernés par cette prolongation de délai.

Prenons l'exemple d'un permis de construire qui aurait été affiché le 30 janvier 2020, faisant partir le délai de recours de deux mois à cette date. Le délai de recours aurait, en principe, été échu le 30 mars 2020. Toutefois, en application de l'article 2 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, le délai de recours aurait intégralement recommencé à courir le lendemain de la fin de la Période, soit le 25 juin 2020 et n'aurait donc pris fin que le 25 août 2020. La durée du délai de recours aurait donc été augmentée de cinq mois du fait de l'état d'urgence sanitaire. Un tel report avait des conséquences importantes sur les projets de construction non seulement pour leur financement (la purge des recours sur le permis de construire étant généralement une des conditions au tirage sur la dette) mais aussi au regard de leur planning de réalisation (les constructeurs attendent généralement la purge du permis de construire pour démarrer le chantier).

Le rapport au Président de la République sur l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 relève que dans le domaine de la construction, l'ensemble du processus (financements, actes notariés, chantiers) se trouve bloqué tant que les délais de recours contre l'autorisation de construire ne sont pas purgés. De ce fait, le mécanisme de l'article 2 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, qui conduit à ce qu'une autorisation de construire délivrée près de deux mois avant la déclaration de l'état d'urgence sanitaire puisse être contestée dans un nouveau délai de trois mois à compter de la cessation de celui-ci, risque, en paralysant le secteur de la construction, de constituer un frein important à la relance de l'économie, alors même que, dès la fin de la période d'état d'urgence sanitaire, les recours pourront s'exercer dans les conditions normales.

Ainsi, le nouvel article 12bis ajouté à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 met en place un système de **suspension des délais de recours et de déferé préfectoral contre les autorisations d'urbanisme** (décision de non-opposition à une déclaration préalable, permis de construire, d'aménager ou de démolir) qui **reprennent leur cours là où ils s'étaient arrêtés dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire**, tout en sanctuarisant un **minimum de sept jours** pour permettre aux justiciables de saisir la juridiction.

Pour reprendre l'exemple d'un permis de construire affiché le 30 janvier 2020, à la date du 12 mars 2020 il restait 18 jours de délai de recours. Ces 18 jours recommenceront à courir dès la fin de l'état d'urgence sanitaire (actuellement le 24 mai 2020) et le délai sera donc purgé le 11 juin 2020.

S'agissant des délais qui auraient dû commencer à s'écouler pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire (donc à compter du 12 mars 2020), leur point de départ est reporté à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Par exemple, pour un permis de construire qui aurait été affiché le 17 mars 2020, le délai de recours commencerait à courir à l'issue de l'état d'urgence sanitaire. Le délai de recours serait donc purgé le 25 juillet 2020.



2) Instruction des autorisations d'urbanisme : suppression du « mois tampon »

Un nouvel article 12ter est introduit dans l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 pour permettre de déroger au mécanisme prévu par l'article 7 de la même ordonnance s'agissant des délais d'instruction administratifs des autorisations et certificats d'urbanisme, ainsi que des déclarations préalables et des procédures de récolement.

L'article 12ter permet à que les délais d'instruction administratifs de ces autorisations d'urbanisme reprennent leur cours dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire, et non un mois plus tard. Il supprime ainsi le « mois tampon » à l'issue de l'état d'urgence sanitaire.

L'article 5 de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 modifie également l'article 7 de l'ordonnance n°2020-306 afin de permettre la reprise de la consultation et de la participation du public sept jours après la fin de l'état d'urgence sanitaire. Cette mesure contribuera à une reprise plus rapide de l'instruction des grands projets qui nécessitent la réalisation d'une enquête publique avant la délivrance de l'autorisation.

Le rapport au Président de la République indique qu'il s'agit là encore de relancer aussi rapidement que possible, une fois passée la période de crise sanitaire, le secteur de l'immobilier, en retardant au minimum la délivrance des autorisations d'urbanisme.

S'agissant des délais qui auraient dû commencer à s'écouler pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire (donc à compter du 12 mars 2020), leur point de départ est également reporté à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis à l'administration pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration.

3) Droit de préemption pour répondre à une déclaration d'intention d'aliéner : suppression du « mois tampon »

Un nouvel article 12quater de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoit également une adaptation des délais relatifs à l'exercice du droit de préemption impartis pour répondre à une déclaration d'intention d'aliéner.

En effet, la suspension de ces délais a pour conséquence, tant que le bénéficiaire du droit de préemption ne s'est pas expressément prononcé, d'empêcher la vente du bien foncier ou immobilier concerné.

Avec les nouvelles dispositions, le délai est suspendu et il reprendra son cours à compter de la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Le « mois tampon » a ainsi été supprimé ici également.

S'agissant des délais qui auraient dû commencer à s'écouler pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire (donc à compter du 12 mars 2020), leur point de départ est reporté à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

4) Une modification de la date de fin de l'état d'urgence sanitaire

A ce jour, au vu des dispositions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 *d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19*, la durée de l'état d'urgence sanitaire est prévue pour s'achever le 24 mai 2020 (deux mois à compter de la publication de la loi au JO du 24 mars 2020).

Dans le rapport au Président de la République sur l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020, il est indiqué que la date d'achèvement du régime dérogatoire mis en place dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire en matière de délai n'est fixée qu'à titre provisoire et qu'elle « *méritera d'être réexaminée dans le cadre des mesures législatives de préparation et d'accompagnement de la fin du confinement* » dans la perspective d'une fin du confinement qui devrait s'organiser à compter du 11 mai 2020 selon l'allocation du Président de la République du 13 avril 2020. La Période pourrait ainsi potentiellement prendre fin plus tôt que le 24 juin 2020, ce qui permettrait « *le cas échéant plus rapidement qu'il était initialement prévu, la reprise de l'activité économique et le retour aux règles de droit commun de computation des délais* ».

Néanmoins, il n'est pas exclu que la date de fin de l'état d'urgence sanitaire, actuellement fixée au 24 mai 2020, soit à nouveau décalée en fonction de l'évolution de la pandémie de Covid-19, « *ce qui aurait pour effet de mécaniquement proroger d'autant les délais de recours et les dates de délivrances des autorisations* ».

