

QUESTIONS-REponses : CONSEQUENCES DE L'ETAT D'URGENCE SANITAIRE SUR LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET D'URBANISME COMMERCIAL

Les implications 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 en matière d'urbanisme et d'urbanisme commercial.

Conformément à l'habilitation donnée par le Parlement, 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 a été publiée le 26 mars 2020.

A titre liminaire, ses dispositions 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 ».

Selon l'article 4 de la loi précitée, « l'état d'urgence sanitaire est déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi ».

Précisons ici que cette durée est calculée, de quantième à quantième, selon le mode retenu par le législateur lors de la prorogation de l'état d'urgence faisant suite aux attentats de 2015.

L'article 22 de la loi du 22 mars 2020 précise que celle-ci « entrera en vigueur immédiatement et sera exécutée comme loi de l'Etat ». La loi ayant été publiée au JORF du 24 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire prend donc fin en principe - sauf prorogation ultérieure - le 23 mai 2020 à minuit .

Dans ces conditions et sous réserve de précisions ultérieures, la période pendant laquelle les mesures dérogatoires prévues par l'ordonnance s'appliquent court du 12 mars au 23 juin 2020 à minuit.

1. Comment court le délai de recours contre les autorisations d'urbanisme ?

Selon l'article 2 de l'ordonnance, les délais de recours qui arrivent à échéance entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus (à l'expiration du délai d'un mois à compter de la date actuelle de cessation de l'état d'urgence sanitaire) sont prorogés d'une durée de deux mois, le point de départ de ce délai de recours commençant à courir à compter du 24 juin 2020. En effet, l'article 2 de l'ordonnance précise que le délai de prorogation court « à compter de la fin de cette période » dérogatoire.

Ainsi, dans l'hypothèse d'un permis de construire régulièrement affiché le 15 janvier 2020, le délai à l'issue duquel il n'est plus possible d'introduire un recours aurait expiré en principe le 16 mars 2020. Compte tenu de la prorogation prévue par l'ordonnance, le délai pour exercer le recours devrait être calculé à partir du 24 juin 2020.

Le délai de recours contre une autorisation d'urbanisme étant un délai franc, il serait, en principe, possible d'introduire une action jusqu'au 25 août 2020.

Toutefois, l'article 2 de l'ordonnance précise que le délai imparti pour agir court à compter du 24 juin 2020 et « dans la limite de deux mois ». Ainsi, et que le délai en cause soit un délai franc ou non, il semble prudent de considérer que le délai prévu par l'article 2 expire, dans tous les cas, le 24 août à minuit.

En revanche, si un permis de construire est affiché le 24 mai 2020, le délai de recours à son encontre devrait expirer le 25 juillet 2020 et ne pas être prorogé.

Cette législation d'exception aura donc pour effet paradoxal de permettre de contester jusqu'en août 2020 des actes administratifs rendus publics fin janvier 2020, alors que le délai de recours contre des actes publiés en mai 2020 aura déjà expiré.

La circulaire du Garde des Sceaux du 26 mars 2020 de présentation des dispositions du titre I 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 confirme cette analyse : pour les délais dont le terme est fixé au-delà du mois suivant l'expiration de la cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit au-delà du 23 juin 2020 à minuit, « le terme de ces délais ne fait l'objet d'aucun report » (p. 6).

Précisons que ce report de délai semble devoir s'appliquer également aux recours gracieux dès lors que l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration prévoit que toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai.

2. Quid du délai de notification des recours contre les autorisations d'urbanisme et d'exploitation commerciale ?

Le report des délais prévu à l'article 2 de l'ordonnance devrait également s'appliquer à l'obligation de notification du recours à l'autorité qui a délivré l'autorisation d'urbanisme et à son titulaire.

Le délai de quinze jours à compter du dépôt du recours, prévu à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, est donc prorogé à compter du 24 juin 2020.

En d'autres termes, si un recours contre une autorisation d'urbanisme a été déposé le 10 mars 2020, l'auteur de ce recours aurait dû le notifier - comme le prévoit l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme - à l'autorité qui a délivré l'autorisation et au titulaire de celle-ci avant le 26 mars 2020.

En application des dispositions de l'ordonnance, le délai de quinze jours sera calculé à compter du 24 juin 2020. L'auteur du recours aura donc jusqu'au 9 juillet 2020 à minuit pour notifier le recours.

De même, si un recours contre une autorisation d'urbanisme est déposé le 10 avril 2020, c'est-à-dire en période d'état d'urgence sanitaire, il semble que la notification de ce recours puisse être également différée jusqu'au 9 juillet 2020 à minuit.

Le même principe de report des délais devrait s'appliquer pour l'obligation de notification, dans les cinq jours suivant sa présentation à la CNAC, d'un recours contre une décision ou un avis de la CDAC prévue par l'article R. 752-32 du code de commerce : la notification de ce recours pourrait être également différée jusqu'au 29 juin 2020.

3. Comment les transactions en matière d'urbanisme pourront-elles être enregistrées ?

La prorogation des délais prévue à l'article 2 de l'ordonnance devrait également s'appliquer au délai d'un mois laissé par l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme pour enregistrer les transactions par lesquelles une personne ayant demandé ou ayant l'intention de demander au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours ou à ne pas introduire de recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature.

Les transactions qui devaient être enregistrées entre le 12 mars et le 23 juin 2020 inclus pourront donc l'être jusqu'au 23 juillet 2020.

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

L'article 3 de l'ordonnance prévoit que le délai de validité des autorisations d'urbanisme - c'est-à-dire le délai dans lequel les travaux autorisés doivent débiter - et des autorisations d'exploitation commerciale - c'est-à-dire le délai dans lequel les surfaces de vente doivent être ouvertes au public et/ou les points permanents de retrait à la clientèle - et dont l'échéance intervient entre le 12 mars et le 23 juin 2020 inclus, sont prorogées de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois « suivant la fin de cette période », c'est-à-dire jusqu'au 24 août 2020.

En revanche, un permis de construire dont le délai de validité aurait expiré avant le 11 mars 2020 ou qui expirerait le 24 juin 2020 ne pourrait pas bénéficier de la prorogation du délai de validité accordée par l'ordonnance.

Il convient de faire particulièrement attention aux autorisations qui viendraient à expirer entre le 24 juin et le 23 août 2020 et pour lesquelles une prorogation tacite ou expresse aurait dû intervenir entre le 12 mars et le 23 juin 2020. En effet, le délai d'instruction de cette demande de prorogation est suspendu (cf. ci-dessous) et ne reprendra que le 24 juin 2020, faisant peser un risque de caducité sur ces autorisations.

5. Que se passe-t-il pour les demandes en cours d'instruction ?

Aux termes de l'article 7 de l'ordonnance, les délais d'instruction des demandes de permis, des déclarations préalables ainsi que des demandes de transfert ou de prorogation en cours d'instruction sont suspendus à compter du 12 mars 2020 et repartiront, pour la période restant à courir, à compter du 24 juin 2020.

De même, pour les permis et les déclarations préalables dont le délai d'instruction aurait dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, le point de départ est reporté au 24 juin 2020.

Aucune autorisation tacite ne pourra donc être obtenue pendant cette période.

Cette règle s'applique également en cas de dossier incomplet. Le délai pour demander des pièces complémentaires, qui est en principe d'un mois à compter de la réception de la demande de permis de construire, est également suspendu à compter du 12 mars 2020 et repartira le 24 juin 2020, pour la période restant à courir.

Enfin, et s'agissant plus particulièrement des autorisations d'exploitation commerciale, aucun avis ou décision de CDAC ou de CNAC ne peut intervenir avant le 24 juin 2020.

6. Comment s'applique le délai de retrait des autorisations d'urbanisme ?

Selon l'article 7 de l'ordonnance, le délai de retrait des autorisations d'urbanisme est également suspendu à compter du 12 mars 2020 et repartira, pour la période restant à courir, à compter du 24 juin 2020.

De même, pour les permis et les déclarations préalables dont le délai de retrait aurait dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, le point de départ est reporté au 24 juin 2020.

7. Comment se calcule le délai de contestation de la conformité des travaux par l'administration ainsi que le délai de récolement des travaux ?

L'article 7 de l'ordonnance devrait également suspendre le délai - de trois ou cinq mois selon les cas - dont dispose l'administration pour contester la conformité des travaux. Ainsi, ce délai devrait être suspendu à compter du 12 mars 2020 et repartira, pour la période restant à courir, à compter du 24 juin 2020.

De même, pour les permis et les déclarations préalables dont le délai de récolement aurait dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, le point de départ est reporté au 24 juin 2020.

Enfin, l'article 8 de l'ordonnance suspend le délai imparti au maître d'ouvrage pour déposer un dossier modificatif ou mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, dans le cas où l'administration l'a mis en demeure de le faire dans le cadre de son contrôle de la conformité des travaux. Ce délai ne reprendra, pour la période restant à courir, qu'à compter du 24 juin 2020.

8. Quid des enquêtes publiques en cours ou devant être organisées pendant l'état d'urgence sanitaire ?

L'ordonnance prévoit des adaptations pour les procédures d'enquêtes publiques déjà en cours à la date du 12 mars 2020 ou devant être organisées entre le 12 mars et le 23 juin 2020 inclus.

Pour les enquêtes présentant un caractère national et un caractère urgent, lorsque le retard résultant de l'interruption de l'enquête publique ou de l'impossibilité de l'accomplir en raison de l'état d'urgence sanitaire est susceptible d'entraîner des conséquences difficilement réparables, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publique peut prévoir une poursuite de l'enquête publique grâce aux seuls moyens électroniques et adapter la durée de l'enquête publique en conséquence. L'autorité compétente peut également prévoir l'organisation d'une enquête publique d'emblée conduite uniquement par des moyens électroniques dématérialisés.

Dans les cas où la durée de l'enquête publique excéderait le 23 juin 2020 inclus, l'autorité compétente pour l'organiser pourra décider de revenir aux modalités d'organisation de droit commun à compter de cette date.

Dans tous les cas, le public est informé par tout moyen compatible avec l'état d'urgence sanitaire de la décision prise en application du présent article.

S'agissant des autres enquêtes publiques, c'est-à-dire la grande majorité d'entre elles, il convient de relever une contradiction dans l'ordonnance : l'article 12 mentionne une interruption des enquêtes publiques en cours, ce qui signifie qu'un nouveau délai d'enquête recommencerait à courir à compter du 24 juin 2020 (article 2231 du code civil) alors que l'article 7 - qui semble s'appliquer aux enquêtes publiques dès lors qu'il s'agit d'une modalité de consultation et de participation du public - , mentionne lui, une suspension du délai, qui en arrête temporairement le cours sans effacer le délai déjà couru (article 2230 du code civil).

Une attitude prudente tend à privilégier la notion d'interruption et non celle de suspension, afin de préserver la bonne information et participation du public.



Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : [gide.com](https://www.gide.com)

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).