



REGARDS SUR LE SARS-CoV-2 DANS L'ESPACE DES SOCIÉTÉS



Loïc PRIEUR est maître de conférences en urbanisme et aménagement à Sorbonne Université où il enseigne le droit de l'urbanisme et chercheur au sein du laboratoire *Médiations – Sciences des lieux, sciences des liens* de Sorbonne Université. Il est également **avocat spécialisé en droit public et en droit de l'urbanisme**. Il a consacré sa thèse de doctorat en droit public au droit du littoral. Il est l'auteur de « La loi Littoral » paru en 2014 aux éditions du Cadre Territorial et des chapitres « loi Littoral » du *Jurisclasseur Collectivités locales* parus en 2019. Il a également participé aux travaux du GRIDAUH sur l'écriture des plans locaux d'urbanisme.

Le contentieux de l'urbanisme à l'épreuve de l'urgence sanitaire

13 mai 2020

Les règles du contentieux doivent trouver un **équilibre entre le principe de légalité, qui permet la contestation des décisions illégales, et le principe de sécurité juridique, qui permet aux bénéficiaires de ces décisions de pouvoir les mettre en œuvre**. L'une des expressions les plus connues de cet équilibre est **le filtre du délai de recours de deux mois**. Le droit du contentieux de l'urbanisme obéit à cette logique, mais ses enjeux sont jugés suffisamment originaux pour que ses règles s'écartent du droit commun. Le procès étant considéré comme un frein à la construction, le dispositif qui le régit est tourné vers la **protection des bénéficiaires** de décisions au détriment, parfois, des droits des requérants. Ce **déséquilibre demeure en période d'urgence**.



Image : site Pixabay

Le fonctionnement de l'administration étant affecté par la crise sanitaire liée à la pandémie de CoViD-19, les règles qui organisent d'ordinaire son activité ont été modifiées. L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire est prise par le gouvernement sur le fondement de l'article 11 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à la crise sanitaire et à ses conséquences. Elle permet de gérer les différents délais administratifs qui arrivent à échéance pendant la période de crise sanitaire.

L'ordonnance du 25 mars est organisée autour d'une **période dite « juridiquement protégée »** qui s'étend du 12 mars jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire instauré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 augmentée d'un délai d'un mois. Compte tenu de la prorogation de l'état d'urgence jusqu'au 10 juillet par la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020, la période protégée court jusqu'au 10 août.

L'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 **organise une fiction juridique** selon laquelle des actions (recours, notifications, formalités...) qui auraient dû être faites entre le 12 mars et le 10 août seront réputées faites à temps si elles ont été faites avant le 10 octobre 2020.

Les délais de recours de deux mois contre les décisions administratives sont concernés par ce dispositif d'urgence. Par exemple, si le délai de recours contre une décision expire le 16 mai, les requérants potentiels pourront valablement saisir le Tribunal administratif jusqu'au 10 octobre. L'article 2 de l'ordonnance est, en revanche, sans effet sur les délais qui avaient expiré avant le 12 mars ou sur ceux qui expireront à partir du 10 août. **Ce mécanisme est très protecteur du droit des requérants**. L'application de ces dispositions générales aux procédures spécifiques issues du code de l'urbanisme, en particulier aux recours contre les permis de construire, a suscité des **craintes parmi les professionnels de l'immobilier**. Il est vrai que la prorogation de fait des délais de recours jusqu'à l'automne risquait de **ralentir la reprise de l'activité immobilière** (en pratique, les constructeurs attendent la « purge » des délais de recours pour mettre œuvre des permis de construire). Pour tenir compte de ces critiques et **rétablir un équilibre favorable au marché immobilier**, 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 (elle-même modifiée le 7 mai) apporte des **modifications substantielles au dispositif**.

L'article 12 bis met en place une **suspension des délais** de recours qui **remplace** le mécanisme de **report** de l'article 2. Il prévoit que les délais de recours qui n'avaient pas expiré avant le 12 mars **recommenceront à courir à compter du 24 mai** (le cas échéant, la partie du délai qui avait commencé à courir avant le 12 mars sera conservée). Le texte précise toutefois que le délai restant à courir ne pourra pas être inférieur à sept jours.

Le nouvel article 12 bis est consacré aux délais de recours. Il **s'applique aux recours des tiers** (particuliers ou associations) mais également aux **recours du préfet** au titre du contrôle de légalité. Dans une logique de reprise de l'activité immobilière, **seules les autorisations** sont concernées. Les décisions de refus et les autres décisions prises au titre du code de l'urbanisme (PLU, SCOT, préemption...) relèvent du régime général de l'article 2.

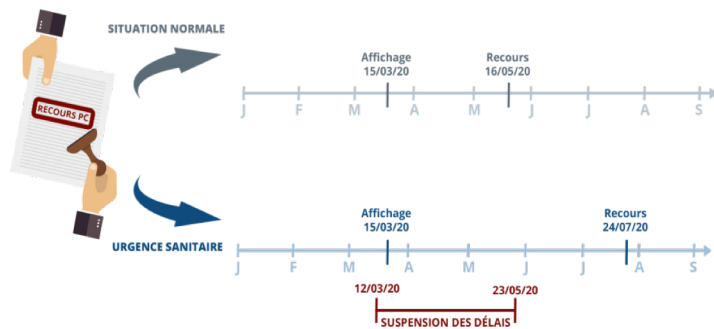


Schéma produit par Groupe LGP Avocats

Le nouveau dispositif est donc plus favorable aux professionnels de l'immobilier que le régime d'urgence général :

- En temps **normal**, le recours contre un permis de construire affiché le 15 mars **expire le 16 mai minuit**,
- Dans le **cadre général** de l'article 2 de l'ordonnance du 25 mars 2020, ce délai était **reporté jusqu'au 10 octobre**.
- Dans le **nouveau dispositif**, le délai est suspendu jusqu'au 24 mai **pour s'achever le 24 juillet**.

Même en période d'urgence, au nom du principe de sécurité juridique, **le droit du contentieux de l'urbanisme parvient donc à se singulariser**. Le levier des délais de recours n'avait toutefois jamais vraiment été utilisé. L'avenir nous dira si ce n'est que temporaire ou si, une fois la crise passée, le pouvoir réglementaire ne sera pas tenté de réduire le délai de recours contre les permis de construire au nom de la relance du marché immobilier.