

**Note sous Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion, 11 octobre 2006, affaire numéro 0600187, Mme Fegeat et Consorts contre Commune de Saint-Denis**  
Grégory Kalfèche

► **To cite this version:**

Grégory Kalfèche. Note sous Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion, 11 octobre 2006, affaire numéro 0600187, Mme Fegeat et Consorts contre Commune de Saint-Denis. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2007, pp.212-213. hal-02587285

**HAL Id: hal-02587285**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02587285>**

Submitted on 15 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **10. Droit Administratif - Tribunal administratif de Saint-Denis, Tribunal administratif de Mamoudzou**

*par Grégory KALFLECHE, Agrégé de droit public, Professeur à l'Université de La Réunion*

### **Tribunal administratif de Saint-Denis**

#### **Urbanisme, possibilité matérielle et inscription dans les documents d'urbanisme, PLU, voies d'accès, permis de construire**

##### **Tribunal administratif de Saint-Denis, 11 octobre 2006 Mme Fegeat et consorts c/ Commune de Saint-Denis, n° 0600187**

Le maire de Saint-Denis a accordé un permis de construire dans une petite ruelle relativement étroite et longue de 135 m. Les voisins ont, classiquement, attaqué ce permis qui allait porter atteinte à leur qualité de vie et renforcer le sentiment urbain si peu présent dans une vie dionysienne calme et tranquille. Trois moyens étaient soulevés : d'une part une des dispositions générales du PLU qui imposent que les impasses de plus de 50 m de longueur doivent avoir une aire de retournement suffisante pour les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. D'autre part une disposition du règlement de zone imposant une largeur de 6 m pour les rues, sauf à ce qu'elles fassent moins de 50 m auquel cas elles peuvent avoir une largeur de 3, 50 m. Le deuxième point ne retiendra pas l'attention, il s'agissait manifestement d'une illégalité que les défendeurs voulaient couvrir en avançant une interprétation par trop audacieuse. Le premier en revanche a fait l'objet d'une interprétation très juridique de la part du Tribunal administratif, mais qui est intéressante parce que derrière ce juridisme apparent se cache un pragmatisme réel. Enfin, il faut ajouter un troisième moyen sur l'absence d'une aire de jeu. Rappelons que bien que ces trois moyens puissent fonder la nullité du permis, le contentieux de l'urbanisme a la spécificité de ne pouvoir permettre l'économie de moyen de la part du juge (article L 600-4-1 C. Urb) et que le Tribunal administratif a par conséquent dû analyser chacun de ces moyens. Cette disposition particulière est favorable à la fois au requérant (qui bénéficie d'une théorie des apparences très forte, bien qu'il n'y ait en la matière aucune source européenne qui l'impose) et à l'administration aussi en ce qu'elle empêche que l'autorité administrative multiplie les permis et les annulations sur des motifs différents (CAA Paris, 13 juin 2002, Mme de Batz, n° 00PA02385).

L'intérêt de ce jugement est donc dans l'appréciation de « l'aire de retournement ». En pratique, il apparaît à la lecture du jugement que les véhicules de grand gabarit peuvent effectuer une manœuvre de retournement et que, par conséquent, la sécurité de l'immeuble et la salubrité du quartier sont en réalité assurées malgré un accès peu praticable. La manœuvre n'est cependant réalisable que sur une « parcelle propriété de la commune », parcelle qui n'est pas directement affectée à ce retournement. La décision du Tribunal de ne pas considérer cet espace comme correspondant à l'aire de retournement exigée peut apparaître sévère pour le promoteur. Cependant, le juge s'en explique : la parcelle est constructible et le dossier n'a pas

expressément mentionné des aménagements à venir pour faciliter le retournement. A court terme, l'espace requis existe, mais le caractère constructible laisse à penser que la mairie pourrait vendre cette partie et qu'en réalité, les prescriptions du PLU ne seraient alors plus respectées. Le pragmatisme est net. Il l'est plus encore si l'on se pose la question de l'avenir réel de cette parcelle. En effet, par sa décision, le juge considère la propriété publique (même et surtout s'il s'agit comme en l'espèce de domaine privé) comme un bien qu'il faut désormais « valoriser » selon le terme aujourd'hui consacré. Le promoteur se voit dès lors dans une situation où, pour purger l'illégalité, il va se voir contraint de racheter à la commune une parcelle – constructible – pour aménager lui-même une « aire de retournement » (et peut être même l'aire de jeu qui est aussi requise par le jugement pour purger l'illégalité). La commune pourra donc vendre au meilleur prix ce terrain et avoir un rond point gratuit, alors que le « faux pragmatisme » aurait laissé la commune régler à ses frais la question. L'intérêt de la commune est en l'espèce aussi celui de ses contribuables.