



HAL
open science

Note sous Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion, 7 mars 2013, Epouse S., numéro 1100208

Audrey Egiziano

► To cite this version:

Audrey Egiziano. Note sous Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion, 7 mars 2013, Epouse S., numéro 1100208. Revue juridique de l'Océan Indien, 2014, Jurisprudence locale, NS-2014, pp.148-152. hal-02860592

HAL Id: hal-02860592

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860592v1>

Submitted on 8 Jun 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.

10.10. URBANISME

Contentieux de l'urbanisme – Autorisation d'urbanisme – Obligation de notification – Affichage du permis – Visibilité et lisibilité des mentions

Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion, 7 mars 2013, *Époux S.*, req. n° 1100208

Audrey EGIZIANO

L'illisibilité des mentions du panneau entraînant l'inopposabilité du délai de recours

Le 24 février 2009, le maire de Saint-Denis accorde un permis de construire à la SCI Balroop. Le 2 mars 2011, les époux S. introduisent une requête devant le tribunal administratif de Saint-Denis afin de contester ce permis de construire. Le 7 mars 2013, le jugement rejette la requête comme étant irrecevable, car une règle du contentieux de l'urbanisme n'a pas été respectée : celle de la notification préalable du recours au bénéficiaire et à l'auteur de l'autorisation d'urbanisme. D'ailleurs l'intégralité du règlement du litige se cristallise finalement uniquement autour de deux règles spécifiques au

¹ M. FORNACCIARI, D. CHAUVAUX, *Exonérations ou atténuations de responsabilité*, Répertoire de la responsabilité de la puissance publique, Dalloz, n° 149.

² B. MARTOR, « Le nouveau droit français de l'électricité », *LPA*, 29 mars 2000, n° 63, p. 4, 10 ; P. QUILICHINI, « La modernisation du service public de l'électricité », *LPA*, 31 octobre 2000, n 217, p. 10.

contentieux de l'urbanisme¹ : l'obligation de notification du recours au bénéficiaire et à l'auteur de l'autorisation litigieuse ainsi que l'obligation d'affichage du permis sur le terrain, laquelle nous intéressera plus longuement ici.

Les requérants se heurtent en l'espèce à la règle basique, mais contraignante de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme qui prévoit l'obligation de notifier le recours exercé à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme à la fois à l'égard de son bénéficiaire et de son auteur, et ce dans les quinze jours suivant le dépôt de ce recours. En l'espèce, les époux S. se prévalent de deux courriers datés du 1er mars 2011, adressés à la SARL Balroop et à la mairie de Saint-Denis. Toutefois concernant ce second courrier, l'accusé de réception adressé au maire « *ne comporte aucun tampon de la poste ni aucune date permettant de s'assurer de ce que le délai prévu par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme a bien été respecté* ». Les requérants ne parvenant pas non plus à prouver que cette notification a été effectuée dans les quinze jours, la requête est jugée irrecevable. Bien que cette obligation fonde le rejet de la requête, elle pose en réalité peu de problèmes et n'appellera pas ici de copieux commentaires.

Si la requête est déclarée irrecevable, elle n'est cependant pas tardive et c'est ce qui va nous intéresser plus largement ici. En effet, un second moyen était invoqué par les requérants : leur requête n'est pas tardive, car l'obligation d'affichage du permis par le bénéficiaire n'a pas été correctement mise en œuvre. Ce moyen nécessite quant à lui plus d'explication.

L'article R. 600-2 du code de l'urbanisme pose une règle très particulière pour les bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme. S'ils veulent pouvoir sécuriser leurs travaux, ils doivent afficher sur leur terrain, pendant une période continue de deux mois, certaines informations précisées à l'article R. 424-15 du code. Doivent être mentionnés à la fois le permis et l'obligation de notification – posée à l'article R. 600-1 du code – de tout recours administratif ou contentieux à l'auteur du permis ainsi qu'au bénéficiaire du permis, et ce de manière visible depuis l'extérieur. Le délai de recours contentieux de deux mois contre les autorisations court en effet à partir du premier jour de ces deux mois d'affichage.

En l'espèce, deux constats d'huissier ont bien relevé que le panneau d'affichage réglementaire était visible depuis la voie publique pendant les deux mois nécessaires : du 24 décembre 2010 au 28 février 2011. Le délai de recours devait expirer au 25 février 2011. Le recours contentieux ayant été déposé le

¹ Le contentieux de l'urbanisme n'en finit d'ailleurs pas de se spécialiser, en témoignent deux textes récents venant modifier les conditions d'accès au prétoire en matière d'autorisations d'urbanisme : l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 *relative au contentieux de l'urbanisme* et le décret 2013-879 du 1^{er} octobre 2013 *relatif au contentieux de l'urbanisme*.

2 mars, il devrait être tardif.

Néanmoins le moyen des défendeurs a été écarté. Ce n'est donc ni la présence ni la visibilité du panneau qui sont mises en cause. En réalité, si le panneau est certes visible depuis la voie publique, cela n'est pas le cas des mentions qu'il comportait, car la hauteur de l'immeuble, conjuguée à la présence d'obstacles, a obstrué la lisibilité des inscriptions. Les constats d'huissier des deux parties au litige confirment que les mentions étaient illisibles depuis la voie publique et qu'une vue grossissante étant nécessaire pour lire correctement les informations qui y figuraient. Or l'obligation de lisibilité du panneau s'applique de la même façon aux inscriptions qu'il comporte. C'est ainsi d'ailleurs que l'article A. 424-18 du code de l'urbanisme prévoit que « *le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier* ».

Par conséquent, un panneau visible de la voie publique, mais dont les mentions sont illisibles ne permet pas de valider l'obligation d'affichage, empêche ainsi le délai de deux mois de courir, donc d'expirer. Les requérants ne sont donc pas forclos.

Il faut souligner que cette décision s'inscrit dans une lignée de jurisprudence bien établie sur le point de la lisibilité des mentions puisque notamment de cette lisibilité dépend le point de départ du délai de recours, donc fatalement la forclusion ou non des requérants.

Tout d'abord, dans un arrêt du 12 décembre 2013, la cour administrative d'appel de Marseille¹ rappelle les effets de l'absence sur le panneau d'affichage de la mention relative à l'obligation de notification du recours. À l'égard du bénéficiaire lui-même, cette absence « *a pour seul effet de rendre inopposable l'irrecevabilité prévue par l'article R. 600-1 et n'empêche pas le déclenchement du délai de recours contentieux* ». Elle annihile donc son effet de sécurisation contentieuse. Il n'en est cependant pas de même à l'égard des tiers : « *en revanche, la mention sur le panneau d'affichage des dispositions de l'article R. 600-2 étant un élément indispensable pour permettre aux tiers de préserver leurs droits, l'absence de cette mention ou son caractère non visible depuis la voie publique font obstacle au déclenchement du délai de recours contentieux à l'égard des tiers* ». La visibilité de ces mentions est donc en tous points essentielle pour le bénéficiaire de l'autorisation.

Un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux rendu le 14 novembre 2013² nuance la lourdeur de l'obligation pesant sur le bénéficiaire :

¹ CAA Marseille, 12 décembre 2013, *Commune d'Eguilles*, req. n° 11MA04732.

² CAA Bordeaux, 14 novembre 2013, *Époux B. c/ Cne d'Eysines et SCI Akerys Promotion*, req. n° 12BX01731.

ces dispositions n'imposent pas au bénéficiaire d'un permis de construire de procéder à l'affichage de ce dernier sur chacune des parcelles cadastrales composant le terrain d'assiette du projet, ni de procéder à un affichage à proximité de chacun des accès de ce terrain depuis la voie publique ; *« seul importe que ce panneau soit visible et lisible depuis une voie ouverte à la circulation du public »*.

De manière générale, il faut comprendre qu'un panneau d'affichage installé trop loin de la voie publique pour être lisible méconnaît les exigences du code de l'urbanisme¹. Le 13 juillet 2011, un jugement du tribunal administratif de Grenoble² considère que l'obligation de lisibilité des mentions n'est pas remplie lorsque le permis litigieux a été affiché sur la porte du bâtiment existant, mais que, situé dans une impasse ne contenant qu'une seule habitation et se trouvant distant de 7 mètres de la voie publique, cet affichage *« ne permettait pas, à cette distance, de lire toutes les mentions qu'il comportait et que le terrain privé le séparant de la voie publique ne pouvait être regardé comme un espace ouvert au public pendant la durée du chantier »*.

La cour administrative d'appel de Lyon décide toutefois d'annuler ce jugement³. Elle considère avant tout que l'impasse n'est soumise à aucune réglementation d'accès et doit donc être regardée comme étant ouverte au public. Dès lors *« à supposer même que certaines mentions y figurant n'étaient pas lisibles à cette distance, il ressort clairement de la configuration des lieux qu'en l'absence de tout obstacle, ledit panneau était aisément accessible depuis cette impasse à toute personne désirant en connaître la totalité du contenu »*.

Le fait que le terrain objet des travaux soit situé dans une impasse pose souvent problème. L'on pourrait croire à une dichotomie simple impasse privée/impasse publique par laquelle seule la seconde catégorie valide la lisibilité des informations. Le Conseil d'État⁴ a toutefois décidé que la visibilité et la lisibilité des informations du panneau ne devaient pas se déduire du *« seul caractère privé de la voie sur laquelle les panneaux étaient implantés »*. Il a confirmé une ordonnance vérifiant que les panneaux étaient placés non pas au bord de la route, mais au fond d'une impasse bordée de deux maisons privées sur une voie privée non ouverte à la circulation publique⁵ et utilisée par un riverain. C'est plus précisément l'impossibilité pour le public de se rapprocher

¹ CAA Bordeaux, 12 juillet 2012, *M. Serge X c/ Commune d'Escala*, req. n° 11BX01355.

² TA Grenoble, 13 juillet 2011, *M.A.*, req. n° 0805873.

³ CAA Lyon, 4 décembre 2012, *Commune d'Arenthon*, req. n° 11LY02288.

⁴ CE, 11 juillet 2013, *Société Castel Invest*, req. n° 362977, *« Irrégularité de l'affichage d'un permis de construire sur une voie privée »*, *AJDA*, 2013, p. 2414.

⁵ Même solution dans l'arrêt CAA Nantes, 22 décembre 2011, *Commune de Locmariaquer*, req. n° 10NT01324 : *« le panneau d'affichage, apposé à l'extérieur du terrain [...] en bordure du chemin privé [...] dont il n'est pas établi qu'il est ouvert à la circulation publique, n'était ni lisible ni visible depuis la voie publique »*.

du panneau, situé dans une voie privée non ouverte au public, qui empêche de caractériser la visibilité et la lisibilité des informations depuis une voie ouverte au public.

Cependant, le juge administratif a rappelé que la condition de visibilité et lisibilité se remplit alternativement par rapport à une voie publique ou à un espace ouvert au public¹. Ainsi, il a été jugé que « *l’affichage situé dans le fond du parking d’un supermarché, dans un coin, à proximité d’une partie du bâtiment non ouverte au public* » ne suffit pas à dénier la visibilité des informations dès lors qu’il est prouvé que le panneau était visible de l’extérieur et lisible depuis un espace ouvert au public².

On comprend alors que le jugement du tribunal administratif de Saint-Denis s’explique par le fait que la lecture des informations du panneau était obstruée par la présence d’obstacles sur le balcon où il était placé, et qu’il était impossible pour le public d’accéder de plus près aux renseignements du panneau. Par conséquent, la condition d’affichage lisible n’était pas validée, les requérants n’étaient pas forclos.

La volonté de protéger les requérants, de leur permettre un accès au juge et de responsabiliser les bénéficiaires de permis justifie très certainement cette lignée de décisions. Mais elle semble finalement aller à contre-courant de tous les efforts mis en œuvre par le législateur et le gouvernement en vue de restreindre les conditions d’accès au juge en matière d’urbanisme et de favoriser la sécurité juridique des projets³.

¹ CE, 6 juillet 2011, *Société Auch Hyper distribution*, req. n° 344793.

² CE, 21 juin 2013, *SCI Marty*, req. n° 360860, « Visibilité de panneau d’affichage d’un permis de construire », *AJDA*, 2013, p. 2473.

³ Pour ne citer qu’eux, voir notamment l’ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l’urbanisme et le décret 2013-879 du 1^{er} octobre 2013 relatif au contentieux de l’urbanisme.