

ÉPISODE 1 : LES DÉLAIS DE RECOURS CONTRE LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les permis de construire, comme toutes les autorisations d'urbanisme, constituent des décisions administratives. A ce titre, ces autorisations peuvent faire l'objet d'un recours par toute personne disposant d'un intérêt à agir.

Cette possibilité de recours est, néanmoins, encadrée par des délais.

Dans le cadre de ce premier épisode de notre série sur le contentieux administratif des autorisations d'urbanisme, nous vous proposons un rappel utile sur les délais encadrant les possibilités de recours.

1. Le délai de recours

En application de l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme, le délai de recours contentieux des tiers à l'encontre d'un permis de construire, de démolir, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable est de deux mois à compter de l'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme.

1.1. *L'affichage faisant courir le délai de recours*

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, seul l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain est susceptible de faire courir le délai de recours des tiers. En effet, bien que le Code de l'urbanisme impose aux communes d'afficher les autorisations d'urbanisme en mairie, cet affichage n'a plus pour effet de faire courir les délais de recours des tiers.

Les articles A. 424-16 à A. 424-19 du Code de l'urbanisme précisent les modalités de l'affichage des permis de construire.

Le panneau doit ainsi préciser :

- le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural,
- la date du permis,
- le numéro du permis,
- la nature du projet,
- la superficie du terrain,
- et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

En outre, le panneau doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit, enfin, indiquer le droit au recours et l'obligation de notifier le recours.

Le pétitionnaire doit installer cet affichage sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, et faire en sorte que les mentions de cet affichage soient lisibles et visibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

1.2. Le cas spécifique du permis de construire valant permis de démolir

Lorsque le permis de construire autorise également des démolitions, la surface des bâtiments à démolir doit être reportée sur le panneau d'affichage du permis de construire.

A défaut, l'affichage du permis de construire sera considéré comme irrégulier. Dans ce cas, le délai de recours des tiers ne court pas, et le permis de construire valant permis de démolir peut être contesté à tout moment¹.

Le Conseil d'Etat a confirmé cette position à propos d'un panneau d'affichage qui visait la démolition du garage sans préciser la surface démolie. En l'absence de cette précision, la Haute juridiction a jugé que les tiers n'avaient pas été mis à même d'apprécier la nature, la complexité et l'importance du projet au regard des indications reportées sur le panneau d'affichage de sorte que l'affichage en cause n'avait pu légalement faire courir le délai de recours à leur encontre².

Inversement, la Cour administrative de Douai a jugé, à propos de l'affichage d'un permis de construire valant permis de démolir qui ne mentionnait pas la surface des bâtiments à démolir, mais qui donnait la liste de l'ensemble des bâtiments dont la démolition était prévue et la surface des parcelles concernées, que celui-ci était régulier dès lors qu'il permettait aux tiers d'estimer l'importance et la consistance du projet³.

Ainsi, lorsque le permis de construire vaut permis de démolir, le panneau doit préciser la surface des bâtiments à démolir. Dans l'hypothèse où les bâtiments n'ont pas fait l'objet d'un mesurage par un géomètre expert, la description et la consistance des bâtiments à démolir pourront être indiquées sur le panneau d'affichage, en lieu et place de la surface à démolir.

1.3. Le cas spécifique du déferé préfectoral

En cas de délivrance d'une autorisation d'urbanisme express, le préfet dispose d'un délai de 2 mois, à compter de la réception de la décision, pour la contester s'il estime, dans le cadre de son contrôle de légalité, que celle-ci est illégale. Dans une telle hypothèse, il peut soit contester la décision devant le

¹ CAA Nancy, 9 juin 2011, N°10NC01632

² Conseil d'Etat, 2 juillet 2020, n° 427712

³ CAA Douai, 30 juin 2020, n° 19DA00246 – 19DA02265

tribunal administratif compétente soit dans le cadre d'un recours gracieux, auprès de la commune ayant délivré cette autorisation d'urbanisme, en sollicitant son retrait.

En cas de délivrance d'une autorisation d'urbanisme tacite, le délai du déféré de 2 mois commence à courir à compter de la réception du dossier complet de demande d'autorisation en préfecture au titre du contrôle de légalité, transmis par la commune lors de la naissance tacite de l'autorisation d'urbanisme, le décret n° 2023-1037 du 10 novembre 2023 ayant supprimé l'obligation de transmission du dossier de demande au préfet lors de son dépôt, le délai de recours du préfet.

2. Les modalités de décompte du délai de recours

2.1. En cas d'affichage régulier

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme **court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain** de l'autorisation d'urbanisme dans les conditions décrites ci-dessus.

Dans l'hypothèse où ce délai s'achève un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est reporté au jour ouvré suivant.

Un recours introduit après l'expiration du délai de recours est tardif, et, par suite, irrecevable.

Si le pétitionnaire souhaite faire valoir le caractère tardif du recours, il lui appartient d'apporter la preuve de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme. S'il n'est pas en mesure d'apporter cette preuve, la requête ne pourra pas être jugée tardive⁴.

Par conséquent, il est recommandé de faire constater l'installation du panneau d'affichage sur le site du projet par trois procès-verbaux de commissaire de justice, dressés à l'installation du panneau, un mois après et encore un mois après.

Si les mentions prévues par l'article A. 424-16 du Code de l'urbanisme précité doivent, en principe, obligatoirement figurer sur le panneau d'affichage, une erreur affectant l'une d'entre elles ne conduit à faire obstacle au déclenchement du délai de recours que dans le cas où cette erreur est de nature à empêcher les tiers d'apprécier l'importance et la consistance du projet.

A ce titre, on peut relever que l'absence d'indication de la hauteur du projet ou des démolitions est de nature à rendre irrégulier l'affichage réalisé emportant les conséquences décrites ci-après.

2.2. En cas d'absence d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain du projet ou en cas d'affichage irrégulier

En cas d'affichage irrégulier ou d'absence d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le site, le délai de recours des tiers ne court pas, et l'autorisation d'urbanisme peut être contestée jusqu'à l'expiration du délai visé à l'article R. 600-3 du Code de l'urbanisme.

⁴ Conseil d'Etat, 26 mars 2001, Secrétaire d'Etat au Logement, n° 216936

Cet article dispose qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité (DAACT).

Aussi, un recours présenté postérieurement à l'expiration de ce délai n'est pas recevable.

En pratique, cette disposition permet de s'assurer du caractère définitif des autorisations d'urbanisme obtenues en l'absence de preuve d'affichage, sous réserve, néanmoins, que les travaux soient achevés et que la déclaration d'achèvement ait été adressée.

2.3. En cas de connaissance acquise de l'autorisation d'urbanisme

Par exception, la connaissance acquise d'une décision, par l'exercice d'un recours administratif ou d'un recours contentieux, fait courir le délai de recours contentieux et le recours contentieux introduit tardivement sera donc irrecevable, indépendamment de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le site.

Ces hypothèses sont, néanmoins, rares. On peut relever les exemples suivants.

Ainsi, l'exercice par un tiers d'un recours administratif ou contentieux contre un permis a pour effet de faire courir le délai de recours contentieux à l'égard du requérant, alors même que le permis de construire n'a pas été affiché sur le site⁵.

De même, le requérant qui produit, lui-même, une décision devant le tribunal, après en avoir obtenu copie intégrale annexée à une lettre du maire, est réputé en avoir connaissance acquise à cette date⁶.

2.4. Le cas particulier du délai raisonnable

L'irrecevabilité du recours introduit par un tiers au-delà d'un délai raisonnable, dans l'hypothèse où le délai contentieux est inopposable, résulte d'une application de la jurisprudence « Cazbaj »⁷ au contentieux des autorisations d'urbanisme⁸.

Cette jurisprudence repose sur le principe de sécurité juridique, qui implique que ne puissent être remises en cause sans condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps. Ce principe fait donc obstacle à ce que puisse être contestée indéfiniment une décision administrative individuelle qui a été notifiée à son destinataire, ou dont il est établi, à défaut d'une telle notification, que celui-ci a eu connaissance⁹.

⁵ Conseil d'Etat, 15 avril 2016, n° 375132

⁶ Conseil d'Etat, 11 avril 2008, n° 307085

⁷ Conseil d'Etat, 13 juillet 2016, n° 387763

⁸ Conseil d'Etat, 9 novembre 2018, n° 409872

⁹ Conseil d'Etat, 13 juillet 2016, n° 387763

Ainsi, dans le cas où l'affichage de l'autorisation d'urbanisme n'a pas fait courir le délai de recours contentieux de 2 mois, un recours contentieux doit, pour être recevable, être présenté dans un délai raisonnable à compter de l'affichage de l'autorisation sur le site. En règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant 1 an ne peut être regardé comme raisonnable.

2.5. Le cas particulier de la fraude

La circonstance qu'une autorisation d'urbanisme ait été obtenue par des manœuvres frauduleuses a pour effet de permettre à l'autorité qui l'a délivrée de la rapporter à tout moment. Ainsi, un permis de construire obtenu par fraude peut faire l'objet d'une décision de retrait, à tout moment, le délai de 3 mois prévu par l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme étant inopposable.

En revanche, la fraude n'a pas pour effet de proroger les délais de recours contentieux au bénéfice des tiers. Ainsi, un requérant ne peut pas invoquer la fraude pour demander l'annulation d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive¹⁰.

Un tiers intéressé peut toutefois demander le retrait de l'autorisation obtenue par fraude au-delà de l'expiration des délais contentieux. La commune n'est pas en situation de compétence liée pour statuer sur sa demande et dispose d'un pouvoir d'appréciation sur l'opportunité de procéder ou non à un tel retrait. En revanche, le refus de faire droit à la demande de retrait peut faire l'objet d'un recours contentieux mais le contrôle du juge sur ce type de décision est limité à l'erreur manifeste d'appréciation.

CONTACT

Christine Bernardo
cbernardo@galm-avocats.com

Vous pouvez également retrouver Newsletter sur notre site internet dans la section « Newsletter » : galm-avocats.com

La Newsletter est strictement limitée à l'usage personnel de ses destinataires et a pour objet de fournir une information juridique générale et non exhaustive. La newsletter n'est pas destinée à être et ne doit pas être interprétée comme fournissant des conseils juridiques. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation des informations qu'elle contient et le Cabinet ne pourra être tenu responsable de tout dommage, direct, indirect ou autre, résultant de l'utilisation des informations par le destinataire. Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous pouvez demander l'accès, la rectification ou la suppression de vos données personnelles (administration@galm-avocats.com).

¹⁰ Conseil d'Etat, 7 juillet 2004, n° 234497