

la Gazette

des communes • des départements • des régions

Urbanisme - aménagement

Un an de jurisprudence

Jurisprudence 2008 : les 140 décisions à retenir

Sommaire

I - DOCUMENTS D'URBANISME.	167
Carte communale	167
Commune sans plan d'urbanisme	167
Schéma de mise en valeur	168
Construction d'une piscine	168
Aspect extérieur des constructions	168
Effets du PLU	168
SDRIF	169
Zone inconstructible	169
Tracé cartographique	169
Logements nouveaux	169
Permis en conformité au POS	169
Risques naturels	170
Dépassement du COS	170
II - PERMIS DE CONSTRUIRE - AUTORISATIONS D'URBANISME	170
Illégalité du permis de construire	170
Projet à cheval sur deux communes	170
Certificat d'urbanisme	170
Changement de destination	170
Instruction du permis de construire	170
Suspension du permis de construire	170
Titre habilitant à construire	171
Emplacement réservé	171
Délai de recours des tiers	171
Domaine public	171
Intérêt architectural ou patrimonial	171
Clôtures	171
Littoral	171
Carrières	172
Alignement de clôtures	172
Notification des recours	172
Refus de certificat d'urbanisme	172
Permis de démolir	172
Notion de maire intéressé	173
Balisage de chantier	173
Informations erronées	173
Terrain enclavé	173
Piste cyclable	174
Notification des recours	174
III - DROIT DE PRÉEMPTION	174
Délégation	174
Objet du droit de préemption	175
Logements sociaux	175
Projet urbain suffisamment précis	175
Responsabilité	175
Programme local de l'habitat	176

Caractéristiques du projet urbain	176
Étendue du droit de préemption	176
Effets de la décision d'annulation	176
Conséquence de l'illégalité de la procédure	176
Non-réalisation d'équipements	177
IV - LOTISSEMENT	177
Contentieux	177
Constructions annexes	177
Refus illégal	177
V - EXPROPRIATION	177
Transmission du dossier d'enquête au préfet	177
Dossier d'enquête	177
Enquête publique	178
VI - TRAVAUX	178
Compétence juridictionnelle	178
Déclaration de travaux	178
Inondations	178
Participation des constructeurs	179
Sous-sols	179
Décisions tacites de non-opposition	179
Compétence juridictionnelle	179
Contentieux	179
Responsabilité	179
Voies nouvelles et réseaux	180
VII - INSALUBRITÉ ET PÉRIL IMMINENT	180
Arrêté de péril	180
Déclaration d'insalubrité	180
Insalubrité: ordonnance d'expulsion	180
Arrêté de péril	180
Charge des travaux	180
Prise en charge des travaux	181
Travaux d'office	181
Sécurité publique	181
VIII - AMÉNAGEMENT ENVIRONNEMENT	181
Architecte des Bâtiments de France	181
Déclassement d'espaces boisés classés	181
Monument historique	182
Éolienne	182
Raccordement au réseau électrique des caravanes	182
Débat public	182
Fusion des DDE et DDAF	183
Débat public	183
Consultation des collectivités	183
Gestion équilibrée de l'eau	183
Consultation des communes	183
Retard fautif de l'administration	183
Classement de parcelles	184
Protection de l'atmosphère	184
Atteinte au paysage	184
Espaces remarquables	184

Réouverture de ligne de chemin de fer	184
Travaux irréguliers	184
Charte de l'environnement	184
Carrières	184
Architecte des Bâtiments de France	185
Enquête publique	185
Travaux d'aménagement du domaine public	185
Opération d'intérêt national (OIN)	185
Sursis à statuer	185
Nature des propriétés concernées par les travaux	186
Variante d'implantation	186
Bruits de chantier	186
Zone franche urbaine (ZFU)	186
Loi Montagne	187
OGM	187
Projet urbain	187
Liaisons ferroviaires	187
Aéroport	187
Pistes cyclables	188
Plan de déplacements urbains (PDU)	188

IX - URBANISME COMMERCIAL 188

Petits magasins	188
Parc d'activités	189
Commerces : conséquence sur l'emploi	189
Commerces : zone de chalandise	189
Commission départementale d'équipement commercial	189
Commerces : densité commerciale	189
Effet positif de la diversification de l'offre	189
Équipement commercial : convocation de la commission	190
Fonctionnement de la commission d'équipement commercial	190
Instruction des dossiers	190
Équipement commercial : pétitionnaire	190
Équipement commercial transfrontalier	191
Commission d'équipement commercial : instruction	191
Autorisation	191

X - FISCALITÉ 191

Places de stationnement	191
Taxe sur les logements vacants	191
Taxe foncière	192
Omission ou insuffisance d'imposition	192
Assiette et recouvrement	192
Loi SRU	192
Habitation secondaire	192
Éolienne	193

XI - DOMAINE PUBLIC-PRIVÉ 193

Contentieux domaine privé	193
Restaurant	193
Rivages - Accès réglementé	193
Police de la circulation	193
Garde d'ouvrage	193
Voies nouvelles et réseaux	194

Un an de jurisprudence urbanisme - aménagement

Jurisprudence 2008 : les 140 décisions à retenir

Avec la réforme des autorisations d'urbanisme, l'édifice du « nouveau droit de l'urbanisme » est achevé. Commencé avec la loi SRU du 13 décembre 2000 et, a priori, finalisé par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007, une grande partie du Code de l'urbanisme aura ainsi été refondue, s'agissant tant du volet « planification », que du volet « autorisations d'urbanisme ».

Il nous a paru donc particulièrement opportun de rassembler l'essentiel de la jurisprudence urbanisme et aménagement d'une année 2008 « charnière ». Ce document de synthèse regroupe, à travers onze rubriques, 140 décisions. Cette sélection correspond à l'intégralité des décisions analysées dans le cadre de la page « Jurisprudence » de la « Gazette des communes ».

La rédaction

Le droit de l'urbanisme dans la « Gazette » en 2008

• Les dossiers

- Étalement urbain : concilier maîtrise de l'espace et développement durable, « La Gazette » 14 janvier 2008, p. 22
- Réforme des autorisations d'urbanisme : entre satisfaction et frictions, « La Gazette » 7 avril 2008, p. 26

• Les analyses juridiques

- Le classement des espaces boisés dans le PLU, Laurent Beaulac, « La Gazette » 21 janvier 2008, p. 54
- La protection des secteurs sauvegardés, Julie Garriges, « La Gazette » 21 janvier 2008, p. 58
- Concessions d'aménagement : l'insécurité juridique persiste, Marc Richer & Emmanuelle Crochemore, « La Gazette » 11 février 2008, p. 55
- Fonds de commerce et Baux commerciaux, le nouveau droit de préemption des communes Bruno Chaussade et Béatrice Piquemal, « La Gazette » 28 avril 2008, p. 58
- Lotissement : la nouvelle règle du jeu, Sylvain Pérignon, « La Gazette » 2 juin 2008, p. 56
- Urbanisme : un pas vers la contractualisation, Arnaud Droal, « La Gazette » 22 septembre 2008, p. 64 I
- Conventions d'aménagement : la validation rétroactive en débat, Karlelle Diot & Xavier Nguyen, « La Gazette » 22 septembre 2008
- Urbanisme : Faut-il avoir peur des autorisations tacites ? Sylvain Pérignon, « La Gazette » 6 octobre 2008, p. 64

conditions prévues à l'article L. 124-2 du Code de l'urbanisme selon lequel « les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet ». Les circonstances que ladite délibération ne vise aucune disposition du Code de l'urbanisme, et ne mentionne ni l'arrêté décidant de prescrire l'élaboration d'une carte communale, ni les conclusions du commissaire enquêteur, sont sans influence sur sa légalité. L'absence dans le procès-verbal de la délibération de l'ordre du jour examiné au cours de la séance du conseil municipal est également sans influence sur la régularité de la délibération en cause.

CAA Nancy 27 mars 2008, req. n° 07NC00179.

Le projet de carte communale doit être soumis à enquête publique.

Selon l'article L. 124-2 du Code de l'urbanisme, les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Elles sont approuvées après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. L'article R. 124-6 du même code prévoit même que le projet de carte communal est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'EPCI compétent. En conséquence, si, à la différence des PLU, les cartes communales ne sont mentionnées par le Code de l'environnement ni parmi les ouvrages qui doivent être précédés de l'enquête publique (art. R. 123-1 et R. 123-2), cette procédure leur est bien applicable. Dans la mesure où les cartes communales doivent avoir fait l'objet d'une enquête publique préalable, est alors applicable la procédure de référé suspension de l'article L. 554-12 du Code de justice administrative, selon laquelle le juge des référés peut prononcer l'annulation d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur.

CE 19 mars 2008, req. n° 305593.

I - DOCUMENTS D'URBANISME

Carte communale

Le juge apprécie avec souplesse les conditions formelles d'adoption des cartes communales.

En émettant « un avis favorable au dossier définitif de la carte communale partielle » le conseil municipal de Baudoncourt doit être regardé comme ayant donné son approbation pure et simple de ce document d'urbanisme dans les

Commune sans plan d'urbanisme

Aucun motif d'intérêt communal ne justifie que des constructions de la commune de Le Fieu, dont le plan d'occupation des sols a été abrogé le 18 juillet 2003 et dont la carte communale n'a pas été approuvée, ne dispose d'aucun document d'urbanisme opposable aux tiers.

Les constructions autorisées par les décisions du maire, qui sont situées à une distance d'au moins 400 m du bourg et qui sont séparées des constructions les plus éloignées de ce bourg par plusieurs parcelles non construites, se trouvent en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Si, pour accorder les permis litigieux le maire s'est fondé sur la demande motivée du conseil municipal en date du 30 avril 2004, qui estimait que les constructions envisagées favoriseraient un apport de population, aucun motif d'intérêt communal ne justifiait que ces constructions à usage d'habitation soient implantées en dehors des parties urbanisées de la commune, dans une zone à vocation exclusivement agricole, quand bien même elle serait desservie par la voirie et les réseaux et que des autorisations auraient été délivrées par ailleurs en zone AOC sur avis conforme du préfet de la Gironde. Ainsi, les deux permis de construire litigieux sont entachés d'illégalité.

CAA Bordeaux 2 septembre 2008, req. n° 06BX02378.

Schéma de mise en valeur

Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), s'il fixe les orientations de la protection, de l'exploitation et de l'aménagement du littoral, et ce faisant les orientations en matière d'urbanisation du secteur, n'a pas à définir les conditions de son urbanisation.

Ces dernières relèvent des schémas de cohérence territoriale (SCOT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. En raison tout à la fois de leurs conditions d'élaboration, du contenu qui leur est assigné et de leurs effets, les SMVM, en tant que documents d'urbanisme, doivent se conformer aux dispositions particulières au littoral figurant au Code de l'urbanisme, alors même que l'approbation de tels schémas peut avoir pour effet de dispenser les plans locaux d'urbanisme de se référer aux critères fixés par l'article L. 146-4-II de ce code pour justifier une urbanisation des espaces proches du rivage de la mer. Dans l'hypothèse où le SMVM, ne précise pas les modalités de cette urbanisation, il appartient aux SCOT, aux PLU et aux cartes communales de respecter les dispositions dudit schéma, tout en se référant aux critères posés par ce même article du Code de l'urbanisme. Aussi, en indiquant, s'agissant des orientations en matière d'urbanisation que certains secteurs proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée qui devra s'adapter à la configuration des lieux le SMVM du bassin d'Arcachon n'a eu, compte tenu des termes utilisés, ni pour objet ni pour effet de déroger aux dispositions de l'article L. 146-4-II du Code de l'urbanisme.

Est considéré comme suffisamment précis le schéma de mise en valeur de la mer qui détaille la vocation des différents secteurs de l'espace maritime et littoral en précisant, notamment, les activités et évolutions compatibles et identifie les espaces prioritaires de protection, définissant ainsi avec suffisamment de précision les conditions

de compatibilité entre les différents usages de l'espace maritime et littoral. Il précise également les normes et prescriptions spéciales applicables aux projets d'équipement et d'aménagements liés à la mer. En l'espèce, le juge relève que le SMVM indique en particulier que tout équipement portuaire devra respecter la charte de qualité des ports et une bonne intégration fonctionnelle et urbanistique par rapport au site d'implantation. En outre, l'érosion maritime et la qualité des eaux font l'objet de développements particuliers.

L'arrêt indique également que le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres n'a pas obligatoirement à être consulté lors de l'élaboration de schéma de mise en valeur de la mer et qu'en tant que documents d'urbanisme, la légalité d'un PSMVM ne peut être contestée que dans le respect des exigences procédurales définies par les dispositions de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme tenant à la notification des recours.

CE 3 mars 2008, req. n° 278168 et s.

Construction d'une piscine

L'édification d'une piscine non couverte, construction qui n'est pas un bâtiment et qui doit donner lieu, en vertu de l'article R. 422-2 k) du Code de l'urbanisme alors en vigueur, à une déclaration de travaux, est soumise au respect des règles d'urbanisme relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, notamment à celles qui régissent, de manière générale, l'emprise au sol des constructions, sous réserves des prescriptions propres aux piscines non couvertes que prévoit, le cas échéant, le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme.

CE 21 mars 2008, req. n° 296239.

Aspect extérieur des constructions

La circonstance que certains bâtiments existant aient méconnus l'architecture traditionnelle de la région ne saurait être utilement invoquée pour en nier l'existence.

CE 21 mars 2008, req. n° 289444.

Effets du PLU

Une société ne peut demander l'annulation de la décision approuvant un plan d'urbanisme si elle ne parvient pas à établir que cette décision porte atteinte à des droits acquis.

Une société immobilière demande la suspension de l'exécution de la délibération du conseil municipal de Mandelieu-la-Napoule approuvant le plan local d'urbanisme de la commune. La société a fait valoir devant le juge des référés que cette décision aurait eu pour effet de compromettre le projet immobilier en vue duquel elle avait acquis un terrain sur le territoire de cette commune et obtenu un certificat d'urbanisme positif. Mais le juge relève que la valeur à laquelle le terrain a été acquis par la société tenait compte de ce que cette dernière ne disposait pas d'une autorisation de construire. Par ailleurs, le certificat d'urbanisme indiquait

justement et de manière explicite que la révision alors en cours du plan local d'urbanisme était susceptible de ne pas permettre la réalisation du projet immobilier.

Aussi, la société immobilière n'est pas fondée à demander l'annulation de l'ordonnance du juge des référés refusant de suspendre l'exécution de la délibération du conseil municipal approuvant le plan local d'urbanisme.

CE 18 avril 2008, req. n° 294023.

SDRIF

Les prescriptions fixées par le schéma directeur d'Ile-de-France ne peuvent être utilement invoquées à l'encontre d'un plan d'urbanisme qu'en l'absence de schéma directeur mettant en œuvre ces prescriptions.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France, a, selon l'article L. 141-1 du Code de l'urbanisme, les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L. 111-1-1. Or, selon ce même article, dans sa rédaction alors applicable, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas directeurs. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme. Il résulte de ces dispositions que les prescriptions fixées par le schéma directeur d'Ile-de-France ne peuvent être utilement invoquées à l'encontre du POS de la commune d'Attainville qu'en l'absence de schéma directeur mettant en œuvre ces prescriptions.

CE 21 mai 2008, req. n° 296347.

Zone inconstructible

La circonstance que les documents graphiques ne font pas apparaître de zones frappées d'inconstructibilité ne saurait établir que ce plan aurait écarté la règle d'inconstructibilité.

En vertu de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de l'axe des autres routes classées à grande vitesse. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'en décide ainsi un PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sauf dérogation justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il résulte de ces dispositions que si les communes dotées d'un POS peuvent déroger à l'interdiction de construire dans les zones visées à l'article L. 111-1-4 en adoptant des règles justifiées et motivées, la seule circonstance que ces zones ne seraient pas représentées sur les documents cartographiques d'un POS ne saurait établir que ce plan aurait écarté la règle d'inconstructibilité.

CE 21 mai 2008, req. n° 296347.

Tracé cartographique

Est suffisamment précis le tracé qui peut être reporté sans difficulté, de façon clairement discernable et facilement repérable, sur la carte du parcellaire existant.

Lorsque l'autorité compétente fait usage des dispositions du premier alinéa de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme, le tracé du périmètre qu'elle arrête doit être opéré, notamment sur des plans, de façon à indiquer avec suffisamment de précision à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme celles des parcelles qui sont concernées par sa décision. Si la commune d'Argenteuil soutient que le plan annexé à l'arrêté litigieux ne fait pas apparaître, sur ses limites, le parcellaire et le bâti existants, il ressort toutefois des pièces du dossier que cette seule circonstance ne suffit pas à rendre insuffisamment précis ce tracé dès lors que, clairement discernable et facilement repérable sur la carte où il figure, il peut être reporté sans difficulté sur une carte du parcellaire existant.

CE 27 juin 2008, req. n° 292844.

Logements nouveaux

L'aménagement de logements dans un bâtiment existant ne peut s'analyser en implantation nouvelle.

Il résulte des dispositions de l'article UA 8 du plan d'occupation des sols de la commune d'Iverny applicables aux sous-secteurs UAa et UAc de ce plan qu'il ne peut y être édifié « plus d'une construction à usage d'habitation sur un même lot constructible qui ne comprendra qu'un seul logement ». Selon le Conseil d'État, cette règle régit l'implantation des constructions nouvelles les unes par rapport aux autres sur une même propriété, mais non l'aménagement d'une construction existante. Dès lors, en jugeant que le projet d'aménagement du requérant conduisait à la création d'un second logement sur une même parcelle et méconnaissait l'article UA 8, alors qu'il est constant que ce projet consistait à aménager des logements dans un bâtiment existant, la cour administrative d'appel de Paris a commis une erreur de droit.

CE 27 juin 2008, req. n° 287645.

Permis en conformité au POS

La non-conformité d'une construction à un POS ne s'oppose pas à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues.

En l'espèce, tous les pylônes de la ligne électrique à haute tension « Elancourt-Mérantais » implantés sur le territoire de la commune de Montigny-le-Bretonneux, étaient installés, depuis l'approbation du plan d'occupation des sols, en méconnaissance de la servitude de reculement prévue par l'article UG 6. L'objet du permis litigieux est d'autoriser un léger aménagement sur le pylône n° RD 22, en vue de faire disparaître la contrariété avec le plan d'occupation des sols des quatorze autres pylônes. Ainsi, l'objet du

permis est de rendre l'ensemble indivisible constitué par l'ouvrage électrique plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues et la commune de Montigny-le-Bretonneux n'est donc pas fondée à soutenir que le permis litigieux méconnaît l'article UG 6.

CE 4 juillet 2008, req. n° 284831.

Risques naturels

La mise à jour du plan d'occupation des sols pour tenir compte de l'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles, interdisant notamment les constructions nouvelles dans la zone d'avalanches, peut s'opposer à l'autorisation de reconstruire à l'identique d'un chalet précédemment détruit par une avalanche dans cette zone.

CE 17 décembre 2008, req. n° 305409.

Dépassement du COS

La construction d'une annexe à la prison de la Santé à Paris comprenant un logement de fonction, des locaux de formation du personnel ou des locaux syndicaux n'est pas au nombre « des services et équipements publics participant à la vie locale » bénéficiant au sens du règlement du plan d'occupation des sols de la ville du dépassement des coefficients d'occupation des sols.

CE 31 décembre 2008, req. n° 305881 et n° 305965.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE - AUTORISATIONS D'URBANISME

Illégalité du permis de construire

La déclaration d'illégalité du permis de construire ne permet pas d'admettre le principe de l'existence d'un préjudice économique résultant de la perte de la construction.

En l'espèce la commune d'Hyères-les-Palmiers a été déboutée de sa demande tendant à la condamnation de Magali X... à lui payer les sommes de 150 000 euros au titre de la perte d'un élément du patrimoine immobilier de la ville et de 214 200 euros au titre de la perte de recettes domaniales afférentes. En effet, la déclaration d'illégalité du permis de construire du chalet en question, prononcée par arrêt du Conseil d'État, ne permet pas d'admettre le principe de l'existence d'un préjudice économique résultant de la perte de la construction concernée.

Cass. crim. 4 novembre 2008, n° 08-82591.

Projet à cheval sur deux communes

Est sans incidence sur la légalité d'un permis de construire la circonstance qu'un projet de construction à cheval sur deux communes a donné lieu à une décision d'opposition à déclaration de travaux de la part du maire d'une des communes dès lors qu'il n'est pas contesté que la partie de la

construction autorisée par le permis respecte les dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune sur laquelle elle se situe.

TA Amiens 15 avril 2008, n° 0502218.

Certificat d'urbanisme

Si l'application combinée de l'article L. 111-3 du Code rural et des dispositions du règlement sanitaire départemental de la Somme, qui prescrivent des règles de distance devant séparer les habitations des exploitations agricoles, peuvent fonder la compétence liée de l'autorité administrative afin de refuser un certificat d'urbanisme dès que ces dispositions sont susceptibles de s'appliquer, il appartient toutefois à l'administration de déterminer si l'opération envisagée ne peut s'inscrire dans les dérogations à ces règles de distance prévues par les mêmes dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural lorsqu'elle entend opposer un tel refus.

TA Amiens 17 juin 2008, n° 0600979.

Changement de destination

Le juge vérifie si la demande de transformation de locaux agricoles en locaux d'habitation correspond à une exploitation agricole au moment où la demande de permis est déposée.

CAA Nancy 27 mars 2008, req. n° 07NC00202.

Instruction du permis de construire

Aucune disposition du Code de l'urbanisme ne fait obligation à l'autorité délivrant le permis de construire de se rendre sur place afin de constater l'état des lieux et leur conformité aux plans produits par le pétitionnaire à l'appui de sa demande.

CAA Paris 3 avril 2008, req. n° 06PA02813.

La brièveté de l'instruction de la demande de permis n'est pas en soi de nature à créer un doute quant à sa légalité.

CE 23 janvier 2008, req. n° 308591.

Suspension du permis de construire

Le Conseil d'État fait application de la règle « nemo auditor... » : nul ne peut se prévaloir de son imprudence pour demander la suspension en urgence d'un refus de permis.

La commune de Puget-sur-Argens demande l'annulation de l'ordonnance du juge des référés par laquelle il a suspendu l'arrêt du maire refusant de délivrer un permis de construire en vue de la transformation d'un bâtiment à usage de restaurant. Le Conseil d'État constate qu'avant même d'avoir obtenu le permis de construire nécessaire à la transformation d'un local à usage commercial afin d'y exercer l'activité de restauration projetée, les pétitionnaires ont contracté des emprunts pour financer l'acquisition des murs et du fonds de commerce, et l'aménagement des locaux. Ils ont même engagé l'embauche de quatre sala-

riés. Mais cette situation d'urgence, dont ils se prévalent devant le juge des référés, est uniquement liée à leur propre imprudence et n'est pas de nature à justifier la suspension de l'arrêté attaqué.

CE 23 janvier 2008, req. n° 307939 et 309042.

Titre habilitant à construire

Il résulte des dispositions de l'article R. 421-1-1 du Code de l'urbanisme, alors applicable, que lorsque le pétitionnaire n'est ni le propriétaire du terrain pour lequel est sollicité un permis de construire, ni son mandataire, doit joindre au dossier la demande d'un titre l'habilitant à construire sur ce terrain. Il peut régulariser sa demande par la production d'un tel titre jusqu'à la date à laquelle l'autorité administrative statue sur la demande. En l'absence de ce titre à cette date, l'autorité administrative est tenue, lorsqu'elle est informée de ce que le pétitionnaire n'est pas le propriétaire du terrain ou son mandataire, de rejeter la demande de permis de construire.

CE 27 février 2008, req. n° 289945.

Emplacement réservé

Seules les constructions présentant un caractère précaire peuvent être légalement autorisées sur un emplacement réservé.

Le maire de la commune de Barzy-sur-Marne a accordé une autorisation de travaux en vue de la construction d'une charreterie sur une parcelle leur appartenant, sous réserve que celle-ci soit édifiée à au moins 6 à 5 mètres de la limite séparative de leur parcelle, afin de prévenir un empiètement de la construction sur un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie d'accès à une maison de retraite en projet. Les propriétaires de la parcelle contestent ces prescriptions.

Hors le cas des constructions conformes à la destination de l'emplacement réservé par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, seules les constructions présentant un caractère précaire peuvent être légalement autorisées sur un tel emplacement réservé par un permis de construire ou par une autorisation de travaux, avec l'accord de la collectivité intéressée à l'opération. Les constructions qui ne satisfont pas à ces conditions ne peuvent légalement être édifiées qu'à l'extérieur de l'emprise de l'emplacement réservé. Dans ce cas, il appartient à l'autorité compétente qui entend autoriser une telle construction de prescrire son édification à une distance minimale de la limite séparative suffisante pour prévenir un empiètement sur l'emplacement réservé, sans que cette distance puisse être inférieure à la distance minimale prévue à l'article R. 111-19 du Code de l'urbanisme alors en vigueur.

CE 7 mars 2008, req. n° 301719.

Délai de recours des tiers

Ne sont pas applicables à la détermination du délai imparti aux tiers pour saisir la juridiction compétente du rejet de

leurs recours gracieux ou hiérarchiques dirigés contre une décision individuelle créatrice de droits, les dispositions de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative selon lesquels les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la décision du maire.

CE 26 mars 2008, req. n° 286742.

Domaine public

Lorsqu'un permis de construire est demandé pour l'édification d'un ouvrage sur le domaine public, il ne peut être légalement accordé que si le pétitionnaire justifie d'un titre approprié à la nature de l'ouvrage qu'il se propose d'édifier.

CE 17 avril 2008, req. n° 277298.

Intérêt architectural ou patrimonial

L'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme permet de façon dérogatoire au pétitionnaire d'obtenir l'autorisation de restaurer un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien. Mais si un permis de construire est accordé sans se fonder sur ces dispositions, le moyen tiré de leur violation est inopérant.

CE 18 avril 2008, req. n° 310273.

Clôtures

L'autorisation d'édifier une clôture ne peut légalement être refusée pour des motifs titrés des règles d'urbanisme applicables aux constructions soumises à permis de construire.

Selon les dispositions des articles L. 441-1 et L. 441-21 du Code de l'urbanisme, dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, l'édification des clôtures est seulement soumise à déclaration préalable. Aux termes de l'article L. 441-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la circulation des piétons admise par les usages locaux. L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Il résulte de ses dispositions que l'autorisation d'édifier une clôture ne peut légalement être refusée pour des motifs titrés des règles d'urbanisme applicables aux constructions soumises à permis de construire.

CE 14 mai 2008, req. n° 289745.

Littoral

Les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, sous réserve d'une densité significative des constructions.

Aux termes de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision atta-

quée, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En l'espèce, la parcelle pour laquelle un permis de construire est demandé est éloignée d'environ trois kilomètres du bourg de la commune de Pont-l'Abbé. Si elle se situe à l'extrémité du hameau du Troliquer, celui-ci ne constitue ni une agglomération, ni un village au sens des dispositions précitées. Dès lors, la cour n'a pas entaché son arrêt de dénaturer des faits de l'espèce en estimant que la construction autorisée par l'arrêté litigieux ne s'inscrivait pas en continuité avec une agglomération ou un village au sens de ces dispositions.

En second lieu, il résulte des dispositions du I de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme que si les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations. Ainsi, après avoir constaté que le terrain d'assiette du projet envisagé ne s'inscrivait pas en continuité avec une agglomération ou un village, la cour a pu en déduire, sans entacher son arrêt d'erreur de droit, que le permis de construire attaqué avait méconnu les dispositions rappelées ci-dessus du I de l'article L. 146-4.

CE 14 mai 2008, req. n° 293378.

Carrières

Dans l'hypothèse où le plan interdit dans une zone toute occupation ou utilisation des sols, à l'exception de celles qu'il prévoit expressément et dans le champ desquelles ne rentrent pas les carrières, les dispositions en cause de l'article L. 123-5 ne sauraient être interprétées comme permettant l'ouverture de carrières dans cette zone du seul fait que le plan ne s'y oppose pas expressément. Les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction alors en vigueur, selon lesquelles « lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément », ont eu pour objet d'éviter que ce classement ne rende applicable de plein droit aux carrières l'ensemble des prescriptions du plan d'occupation des sols relatives aux installations classées, sans que l'autorité compétente ait été en mesure de se prononcer sur une telle extension. En revanche, dans l'hypothèse où le plan interdit dans une zone toute occupation ou utilisation des sols, à l'exception de celles qu'il prévoit expressément et dans le champ desquelles ne rentrent pas les carrières, les dispositions en cause de l'article L. 123-5 ne sauraient être interprétées comme permettant l'ouverture de carrières dans cette zone du seul fait que le plan ne s'y oppose pas expressément. Par suite, et ainsi que l'a jugé

la cour, le règlement de la zone ND du plan d'occupation des sols de la commune de Vertaizon, qui définit cette zone comme « une zone naturelle à vocation agricole, forestière ou touristique » où, pour des raisons de protection des sites et des paysages, « sont interdites toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit », à l'exception des « travaux destinés à faciliter la mise en valeur foncière, agricole, forestière ou touristique », était opposable à la demande d'autorisation d'exploiter une carrière.

CE 21 mai 2008, req. n° 290241.

Alignement de clôtures

La décision par laquelle le maire d'une commune autorise la construction d'une clôture soumise à déclaration est sans effet sur l'alignement en vigueur.

CE 20 juin 2008, req. n° 306079.

Notification des recours

Avec l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, le législateur a entendu faire obligation à l'auteur d'un recours contentieux de notifier une copie du texte intégral de son recours à l'auteur ainsi qu'au bénéficiaire de la décision attaquée.

CE 2 juillet 2008, req. n° 307696.

Refus de certificat d'urbanisme

Le maire ne peut refuser la délivrance d'un certificat d'urbanisme alors que les équipements en matière d'eau potable et de sécurité incendie sont envisagés et techniquement possibles.

En application de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de la décision attaquée, un certificat d'urbanisme a pour objet de constater qu'un terrain est ou n'est pas constructible à la date de la délivrance du certificat, compte tenu des règles d'urbanisme applicables et des équipements existant ou prévus susceptibles de desservir le terrain concerné. En l'espèce, la demande de certificat d'urbanisme demandé prévoyait que l'alimentation en eau du bâtiment se ferait par un forage qui avait été autorisé, sous réserve de prescriptions particulières, par un arrêté préfectoral et qu'un réservoir d'eau de 700 m³ serait remis en service pour répondre aux besoins de la sécurité incendie. Selon le Conseil d'État, il ne ressort pas que les prescriptions de l'arrêté préfectoral ne pourraient pas être respectées ni que l'ancien réservoir ne pourrait pas être techniquement remis en service. Le maire de la commune de Sommières ne pouvait en conséquence regarder comme insuffisants les équipements en matière d'eau potable et de sécurité incendie, alors même qu'ils étaient prévus et susceptibles de desservir le terrain concerné.

CE 7 juillet 2008, req. n° 293632.

Permis de démolir

Lorsqu'un avis négatif a été émis sur une demande de permis de démolir par l'architecte des bâtiments de France, cet avis s'impose au maire. Mais en cas d'avis favorable, il

peut d'apprécier plus généralement si la démolition envisagée est de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers et le cas échéant refuser le permis sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales.

CE 7 juillet 2008, req. n° 296438.

Notion de maire intéressé

Le Conseil d'État donne une interprétation étroite de la notion de « maire intéressé ».

Selon l'article L. 421-2-5 du Code de l'urbanisme, alors applicable: Si le maire (...) est intéressé à la délivrance du permis de construire, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune (...) désigne un autre de ses membres pour délivrer le permis de construire. Pour le Conseil d'État, en jugeant, après avoir relevé que le maire d'Opio était le frère de la personne qui a vendu le terrain d'assiette du projet à M. C et que son épouse travaillait dans une agence immobilière sur le territoire de la commune, que ces circonstances ne permettaient pas, à elles seules, de le regarder comme intéressé au sens des dispositions précitées, la cour n'a pas inexactement qualifié les faits de l'espèce.

CE 3 septembre 2008, req. n° 276115.

Balisage de chantier

Le permis de construire n'a pas pour objet de réglementer l'utilisation des engins de chantier nécessaires à la réalisation des constructions qu'il autorise.

La société d'habitation à loyer modéré de la Réunion demande à ce que l'État soit condamné à lui verser une indemnité de 119 936,98 euros en réparation de préjudices résultant des servitudes de balisage et de dégagement qui lui ont été opposées par le directeur du service de l'aviation civile de la Réunion et des préjudices résultant de l'obligation de procéder au démontage et au déplacement de la grue du chantier de construction et du retard qui en a résulté dans le déroulement du chantier. Elle entend également se prévaloir, en invoquant la faute qu'aurait commise le service des bases aériennes de la direction départementale de l'équipement en émettant un avis favorable sans réserve au permis de construire qui lui a été délivré, du caractère fautif de ce permis.

Le Conseil d'État rappelle que le permis de construire n'a pas pour objet de réglementer l'utilisation des engins de chantier nécessaires à la réalisation des constructions qu'il autorise. Par suite, l'éventuelle incidence des servitudes de dégagement et de balisage applicables au terrain d'assiette sur l'utilisation des engins de chantier de grande hauteur, tels que des grues, n'avait pas à figurer dans le permis de construire.

Par ailleurs, si le ministre chargé de l'aviation civile peut prescrire à tout moment des servitudes de balisage en vue d'assurer la sécurité de la navigation aérienne, il ne résulte d'aucune disposition du Code de l'aviation civile ni du Code de l'urbanisme que de telles prescriptions devraient nécessaire-

ment être prises avant la délivrance du permis de construire. Dans le cas où des prescriptions de balisage sont annexées au plan local d'urbanisme, en application de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme, et sont opposables à la construction autorisée, il appartient à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire de les mentionner dans le permis de construire. Si l'omission de telles mentions peut constituer une faute de l'autorité compétente, il ne résulte pas, en l'espèce, de l'instruction que cette omission, en ce qui concerne les servitudes de balisage des bâtiments autorisés, ait entraîné un quelconque préjudice pour le constructeur.

CE 6 octobre 2008, req. n° 290795.

Informations erronées

Les juges du fond apprécient souverainement, au vu des pièces du dossier, si les informations données par le pétitionnaire sont sciemment erronées.

En application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, les dispositions de ce code relatives au permis de démolir sont applicables aux communes dont la population est égale ou supérieure à 10 000 habitants. Selon le premier alinéa de l'article L. 430-5 de ce même code, le permis de démolir peut être refusé, dans ces communes, si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Selon le Conseil d'État, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que le permis de démolir accordé sur le seul fondement des dispositions mentionnées ci-dessus du Code de l'urbanisme n'aurait pu être légalement refusé que pour un motif tiré de la sauvegarde du patrimoine immobilier dans un intérêt social. C'est par une appréciation souveraine des faits que la cour a estimé que les indications matérielles inexactes relatives à l'implantation et à la consistance exacte de la construction existante qu'aurait comportées le dossier de demande de permis de démolir, à les supposer établies, n'avaient pas de caractère frauduleux et ne pouvaient, par elles-mêmes, avoir une influence sur la délivrance de ce permis.

Le Conseil d'État a considéré que les juges du fond ont pu prendre en compte le fait que la demande de permis de construire comportait des plans et des photographies indiquant l'état du bâtiment antérieur et l'état des lieux à la suite des travaux effectués sans autorisation régulière, le rapprochement de ces pièces permettant au service instructeur d'être renseigné sur l'état et sur la consistance du bâtiment existant avant l'exécution de ces travaux. Ils ont pu en outre considérer qu'il n'était pas avéré que le pétitionnaire aurait fourni des renseignements sciemment erronés sur l'état du bâtiment existant.

CE 8 octobre 2008, req. n° 292799.

Terrain enclavé

Le pétitionnaire ne peut se prévaloir utilement d'un simple projet de création de voie permettant l'accès à la voie publique.

Aux termes de l'article INA 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Davezieux : « Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil ».

Selon le juge, pour l'application de ces dispositions, un terrain doit être regardé comme enclavé, et par suite inconstructible si, à la date à laquelle il est statué sur la demande de permis de construire, il n'a pas d'accès direct à la voie publique et que le propriétaire ne dispose pas d'une servitude de passage régulièrement obtenue par voie judiciaire ou conventionnelle sur un fonds voisin et permettant cet accès. Le pétitionnaire ne peut se prévaloir utilement à cet égard d'un projet de création de voie publique n'ayant donné lieu à aucun commencement d'exécution non plus que de négociations en vue de l'acquisition d'une parcelle ou de l'obtention d'une servitude de passage permettant l'accès à la voie publique.

En l'espèce, en estimant que le terrain d'assiette de la construction autorisée par le permis de construire délivré le 12 avril 2000 par le maire de Davezieux est uniquement desservi par une voie privative appartenant à la copropriété « Les jardins de Tartavel » et en jugeant sans incidence sur l'enclavement de ce terrain la circonstance que le permis de construire accordé le 27 décembre 1994 pour la construction de cette copropriété prévoyait que seraient gratuitement cédés à la commune les terrains nécessaires à la création, à l'élargissement, à la rectification de la voie communale, dès lors qu'à la date du permis litigieux la commune de Davezieux n'avait pas mis en œuvre la procédure de cession ainsi prévue, pour en déduire que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article INA 3 du règlement du plan d'occupation des sols était fondé, la cour administrative d'appel s'est livrée à une appréciation souveraine des faits exempte de dénaturation et n'a pas commis d'erreur de droit.

CE 8 octobre 2008, req. n° 295972.

Piste cyclable

L'arrêté prévoyant une piste cyclable peut justifier un retrait de permis de construire.

Le maire du Crès a informé par courriers le pétitionnaire que le permis de construire qui lui avait été accordé était susceptible de faire l'objet d'une décision de retrait compte tenu l'arrêté municipal antérieur au permis créant une piste cyclable au droit du terrain. Il a également invité le pétitionnaire à venir présenter ses observations.

Ainsi le juge des référés a pu, estimer, que n'étaient pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision litigieuse les moyens tirés, d'une part, de la méconnaissance de la procédure contradictoire et d'autre part, de l'illégalité à avoir opposé, en l'absence de piste cyclable, de l'erreur de droit à avoir opposé l'absence d'accord de la copropriété.

CE 22 octobre 2008, req. n° 309757.

Notification des recours

Le justificatif de la notification d'un recours contre un permis de construire ne peut être produit pour la première fois en appel et cette situation ne peut être « régularisée » au sens de la procédure civile.

La personne qui forme un recours contentieux contre un permis de construire doit adresser au greffe de la juridiction saisie une copie du certificat de dépôt de la lettre recommandée par laquelle elle a notifié son recours à l'auteur de la décision attaquée et au titulaire de l'autorisation. Lorsque les premiers juges ont opposé une telle irrecevabilité à l'auteur d'un recours (article R. 600-1 Code de l'urbanisme), l'intéressé ne peut produire pour la première fois ces justificatifs en appel et ne peut utilement se prévaloir des dispositions de l'article 126 du Code de procédure civile, qui n'est pas applicable à la procédure administrative et ne vise au demeurant que les « situations susceptibles d'être régularisées ». L'obligation prescrite par l'article R. 600-1 n'était pas de nature à être ainsi « régularisée ». La requérante s'est bornée à adresser au tribunal administratif un courrier en date du 24 décembre 2002 mentionnant une notification du recours au seul préfet et non accompagné des certificats de dépôts des lettres recommandées adressées à l'auteur et au bénéficiaire du permis. L'intéressée qui y avait été expressément invitée par le tribunal administratif, n'avait pas justifié de l'accomplissement des formalités précitées, ainsi son pourvoi a été rejeté.

CE 8 décembre 2008, req. n° 296973.

III - DROIT DE PRÉEMPTION

Délégation

Le maire auquel le conseil municipal a délégué son droit de préemption peut à son tour le déléguer.

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Aux termes de l'article L. 2122-22 du CGCT, le maire peut, par délégation du conseil municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et, lorsque la commune en est titulaire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal. En application de ces dispositions, le conseil municipal d'Asnières-sur-Seine a, par délibération du 6 janvier 2004, donné délégation à son maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme et « déléguer l'exercice de ces droits

à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code». Ainsi, le moyen tiré de ce que le conseil municipal aurait seulement délégué au maire l'exercice du droit de préemption dont la commune est titulaire mais non le pouvoir de déléguer cet exercice pour une opération donnée à l'un des mandataires mentionnés à l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme, manque en fait et le maire a pu légalement, par arrêté du 8 juin 2004, déléguer le droit de préemption de la commune à l'OPHLM Asnières Habitat.
CAA Versailles 15 mai 2008, req. n° 06VE02588.

Objet du droit de préemption

Nouvelle application jurisprudentielle de l'obligation de mentionner, dans toute décision de préemption, l'objet pour lequel ce droit est exercé.

En indiquant non seulement que le droit de préemption urbain était en l'espèce exercé en vue de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat poursuivant un objectif de mixité sociale mais aussi qu'il serait à cette fin procédé à la réalisation, après rénovation et restructuration, de 45 logements sociaux, le maire de Paris a mentionné de manière suffisamment précise l'objet de la préemption litigieuse. En l'espèce, à la date de la décision attaquée la Ville de Paris avait conçu pour ledit immeuble un projet précis de création de logements sociaux. Un tel projet, qui correspond aux motifs donnés à cette décision, est par son objet de ceux qui justifient le recours au droit de préemption aux termes des dispositions combinées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme. La circonstance, au demeurant non établie, que le projet ne pourrait être réalisé dans les conditions de financement dont faisait mention la décision est sans conséquence sur la légalité de celle-ci dès lors que cette indication, purement informative, n'était pas relative au motif de la préemption.
CAA Paris 8 juillet 2008, req. n° 05PA02723.

Logements sociaux

Lorsqu'elle ne se réfère pas expressément au programme local de l'habitat, la décision de préemption doit mentionner de manière suffisamment précise l'objet pour lequel le droit de préemption est exercé.

Selon l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, les communes ne peuvent décider d'exercer leur droit de préemption urbain que si elles justifient, à la date où elles exercent ce droit, d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement suffisamment précis et certain répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du même code, lequel mentionne notamment la politique locale de l'habitat. En l'espèce, à la date de la décision de préemption litigieuse, le programme local de l'habitat de la ville de Paris n'était pas définitivement adopté. Mais le conseil de Paris avait déjà arrêté par une délibération antérieure un projet de programme local de l'habitat faisant expressément référence à la nécessité de développer des logements sociaux dans le 11^e arrondis-

sement, notamment en recourant au droit de préemption. Une étude de faisabilité avait notamment été diligentée par la direction du logement et de l'habitat. Aussi, en mentionnant dans ce cadre la réalisation de 15 logements sociaux et 241 m² d'activités, le maire de Paris a suffisamment motivé la décision de préemption litigieuse.
CE 30 janvier 2008, req. n° 299675.

Projet urbain suffisamment précis

Le juge peut légalement considérer que la commune exerçant son droit de préemption justifie d'un projet d'aménagement suffisamment précis et certain à la date de la préemption à partir d'extraits d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, même partiellement versé au dossier.
CE 6 février 2008, req. n° 308669.

Responsabilité

Dans la mesure où une décision prise dans le cadre de l'exercice du droit de préemption est justifiée légalement, son illégalité formelle, tenant à leur absence de motivation, n'est pas de nature, en l'espèce, à ouvrir droit à réparation du préjudice invoqué au profit du vendeur évincé.

Par deux décisions, le département des Bouches-du-Rhône a fait usage du droit de préemption qu'il tient des dispositions des articles L. 142 -1 et L. 142 -3 du Code de l'urbanisme en vue d'acquérir la propriété dénommée «La Pauline» située à Aix-en-Provence. Ces décisions n'ont cependant pas abouti, le prix proposé étant inférieur à celui fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner. La société Terres Et Demeures, propriétaire, a chaque fois renoncé à la vente. Le département a informé la société qu'il renonçait à exercer ce droit sur ce bien, finalement revendu en 1995 par ladite société à un prix inférieur à celui figurant dans la première déclaration d'intention d'aliéner. La société sollicite l'indemnisation des préjudices qu'elle estime avoir subis du fait des décisions de préemption.

Selon le Conseil d'état, si toute illégalité qui entache une décision de préemption constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la collectivité au nom de laquelle cette décision a été prise, une telle faute ne peut donner lieu à la réparation du préjudice subi par le vendeur ou l'acquéreur évincé lorsque, les circonstances de l'espèce étant de nature à justifier légalement la décision de préemption, le préjudice allégué ne peut être regardé comme la conséquence du vice dont cette décision est entachée. Ainsi, en jugeant que les décisions prises par le département dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption étant justifiées légalement, l'illégalité formelle de ces décisions tenant à leur absence de motivation n'était pas de nature, en l'espèce, à ouvrir droit à réparation du préjudice invoqué au profit du vendeur, la Cour administrative d'appel de Marseille n'a pas commis d'erreur de droit et a, sur ce point, suffisamment motivé son arrêt.

CE 21 mars 2008, req. n° 279074.

Programme local de l'habitat

Lorsqu'elle a adopté une délibération relative à la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat, une commune peut motiver sa décision de préemption soit par référence aux dispositions de cette délibération, soit en mentionnant la nature du projet pour lequel le droit de préemption est exercé.

Aux termes de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Lorsque la commune a délibéré pour définir les actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de l'habitat, la décision de préemption peut (...) se référer aux dispositions de cette délibération. Aussi, lorsqu'elle a adopté une délibération relative à la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat, une commune peut motiver sa décision de préemption soit par référence aux dispositions de cette délibération, soit en mentionnant la nature du projet pour lequel le droit de préemption est exercé. En l'espèce, si la décision litigieuse ne comportait pas de référence à la délibération adoptant le programme local de l'habitat, elle indiquait que cette préemption avait pour objet la réalisation de dix logements sociaux, entrant ainsi dans les prévisions de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme.
CE 19 mai 2008, req. n° 300931.

Caractéristiques du projet urbain

À la date de l'exercice du droit de préemption, les caractéristiques du projet ne doivent pas être obligatoirement précisées dès lors que la commune justifie, alors, de la réalité du projet en question.

Il découle des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme que les collectivités territoriales titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption. En l'espèce, la cour administrative d'appel a légalement jugé que la préemption litigieuse, décidée en vue principalement d'élargir une rue pour des raisons de sécurité et y créer des espaces de stationnement, ne permettait pas à la commune de justifier d'un projet répondant à ces conditions.
CE 19 mai 2008, req. n° 286645.

Étendue du droit de préemption

Une commune ne peut préempter ceux des éléments d'un ensemble immobilier faisant l'objet d'une déclaration d'aliéner unique qui sont situés dans une zone où le droit de préemption ne peut pas s'exercer.

Le droit de préemption d'une commune dotée d'un POS ou d'un PLU ne peut s'exercer que dans les zones urbaines

et dans les zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans lesquelles elle a institué un droit de préemption urbain.

Si l'article L. 213-2-1 du Code de l'urbanisme permet à la commune, lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, d'exercer son droit de préemption urbain sur la fraction d'une unité foncière mise en vente qui est comprise dans une zone soumise à ce droit, et précise qu'en ce cas le propriétaire peut exiger de la commune qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble de cette unité foncière, il n'autorise pas la commune à préempter ceux des éléments d'un ensemble immobilier faisant l'objet d'une déclaration d'aliéner unique qui sont situés dans une zone où le droit de préemption ne peut pas s'exercer.
CE 21 mai 2008, req. n° 310951.

Effets de la décision d'annulation

En cas d'annulation de l'acte par lequel le titulaire du droit de préemption décide d'exercer ce droit, il lui appartient de s'abstenir de revendre à un tiers le bien illégalement préempté.

L'annulation par le juge de l'excès de pouvoir de l'acte par lequel le titulaire du droit de préemption décide d'exercer ce droit emporte pour conséquence que ce titulaire doit être regardé comme n'ayant jamais décidé de préempter. Ainsi cette annulation implique nécessairement, sauf atteinte excessive à l'intérêt général appréciée au regard de l'ensemble des intérêts en présence, que le titulaire du droit de préemption, s'il n'a pas entre-temps cédé le bien illégalement préempté, prenne toute mesure afin de mettre fin aux effets de la décision annulée.

Il lui appartient à cet égard, et avant toute autre mesure, de s'abstenir de revendre à un tiers le bien illégalement préempté. Il doit en outre proposer à l'acquéreur évincé puis, le cas échéant, au propriétaire initial d'acquiescer le bien, et ce, à un prix visant à rétablir autant que possible et sans enrichissement sans cause de l'une quelconque des parties les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle.
CE 25 juin 2008, req. n° 293735.

Conséquence de l'illégalité de la procédure

Le propriétaire du bien en cause peut, si la décision est entachée d'illégalité, obtenir réparation du préjudice que lui a causé de façon directe et certaine cette illégalité.

La commune de Fayet a renoncé le 8 janvier 1997 à la préemption d'un immeuble appartenant à une compagnie foncière, laquelle saisit le juge administratif pour obtenir réparation du préjudice subi en raison de la décision de préemption qu'elle estimait illégale. Elle demande à être indemnisée du préjudice résultant de la différence entre le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et le prix de vente effectif. Le juge rappelle qu'à l'issue d'une procédure de préemption qui n'a pas abouti, le propriétaire

du bien en cause peut, si la décision est entachée d'illégalité, obtenir réparation du préjudice que lui a causé de façon directe et certaine cette illégalité. Lorsque le propriétaire a cédé le bien après renonciation de la collectivité, son préjudice résulte notamment, dès lors que les termes de la promesse de vente initiale faisaient apparaître que la réalisation de cette vente était suffisamment probable, de la différence entre le prix figurant dans cet acte et la valeur vénale du bien à la date de la décision de renonciation à la préemption. Pour l'évaluation de ce préjudice, le prix de vente effectif peut être regardé comme exprimant cette valeur vénale si un délai raisonnable sépare la vente de la renonciation, eu égard aux diligences effectuées par le vendeur, et sous réserve que ce prix de vente ne s'écarte pas anormalement de cette valeur vénale.
CE 8 octobre 2008, req. n° 301743.

Non-réalisation d'équipements

Le droit de préemption peut être exercé pour permettre le maintien des installations d'une société et l'absence de réalisation d'équipements est sans incidence sur la légalité.

Dans cette affaire, le conseil municipal de la commune de Verton a décidé successivement de préempter une parcelle puis afin de préserver la pérennité d'une entreprise de la commune de revendre cette parcelle à l'entreprise concernée. Ainsi une décision de préemption est légalement justifiée dès lors que l'action ou l'opération qui la fonde est engagée dans l'intérêt général et répond à l'un des objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, parmi lesquels figurent le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, alors même que, eu égard à cet objet, elle ne s'accompagne d'aucune mesure d'urbanisation ni d'aucune réalisation d'équipement. Par ailleurs, pour écarter le moyen de ce que cette dernière délibération devait être annulée en raison de l'annulation de celle qui avait décidé de préempter, il est jugé que les décisions par lesquelles une commune préempte un bien puis le revend, entre lesquelles s'interpose l'acte authentique opérant le transfert de propriété, ne forment pas entre elles un ensemble indissociable qui justifierait que l'annulation de la première entraîne par voie de conséquence l'annulation de la seconde.
CE 21 novembre 2008, req. n° 302144.

IV - LOTISSEMENT

Contentieux

Le moyen selon lequel une commune n'est pas compétente pour prononcer l'annulation unilatérale d'actes de cession de droit privé est propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision.
CE 18 avril 2008, req. n° 311854.

Constructions annexes

Un garage, qui constitue une construction annexe, peut être construit en limite de propriété.

Le règlement d'un lotissement interdisait l'implantation en limites séparatives que des seules constructions principales, les constructions annexes étant régies par les règles générales d'implantation des constructions prévues au plan d'occupation des sols. Ainsi, la cour administrative d'appel a jugé à bon droit que le maire de la commune n'avait pas méconnu le règlement du lotissement en autorisant la construction, en limite séparative, d'un garage qui constitue une construction annexe.

Par ailleurs, le tribunal administratif ne peut se fonder sur l'article intitulé Clôtures du règlement du lotissement pour annuler l'arrêté du maire l'autorisant à construire un garage en limite de sa propriété.
CE 29 octobre 2008, req. n° 281844 et 281897.

Refus illégal

Le refus illégalement opposé à une demande d'autorisation de lotir par l'arrêté du maire est constitutif d'une faute de nature à engager la responsabilité de la commune, laquelle aurait pu justifier ce refus.

En l'espèce aucune faute ou imprudence ne peut être imputée au demandeur. La procédure d'expropriation engagée en 1990 l'a définitivement empêché de réaliser le lotissement projeté et le préjudice allégué par M. Marchand, résultant de l'impossibilité de réaliser le lotissement qu'il projetait doit être regardé comme directement lié à la faute de la commune. Suite au rejet de la demande d'autorisation de lotir, la commune a elle-même mené à bien un projet de lotissement d'une zone artisanale portant en partie sur les mêmes terrains.

CE 12 décembre 2008, req. n° 280554.

V - EXPROPRIATION

Transmission du dossier d'enquête au préfet

Les termes mêmes des dispositions de l'article R. 11-10 du Code de l'expropriation prescrivent que, dans le cas où le commissaire-enquêteur transmet le dossier d'enquête au sous-préfet, celui-ci doit formuler un avis qu'il joint au dossier qu'il transmet au préfet.

CAA Versailles 5 février 2008, req. n° 06VE02009.

Dossier d'enquête

Le bénéficiaire de l'expropriation n'a pas l'obligation de mentionner au dossier d'enquête les projets qui, d'une part, auraient été élaborés en dehors de lui et qui, d'autre part, n'auraient pas fait l'objet d'une étude par ses soins.

CE 27 juin 2008, req. n° 311638.

Enquête publique

Le juge de l'excès de pouvoirs peut apprécier si la méconnaissance de l'obligation de procéder à la publicité de l'ouverture de l'enquête publique est, eu égard à ses conséquences, de nature à justifier l'annulation de la procédure.

Aux termes de l'article R. 11-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du préfet, publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements intéressés. Selon le Conseil d'État, s'il appartient à l'autorité administrative de procéder à la publicité de l'ouverture de l'enquête publique dans les conditions fixées par les dispositions précitées, il revient toutefois au juge de pouvoir d'apprécier si la méconnaissance de ces dispositions, eu égard à ses conséquences, est de nature à justifier l'annulation de la procédure. Dans les circonstances de l'espèce, le retard de trois jours constaté dans la publication de l'un des avis préalables d'ouverture de l'enquête publique, eu égard à la brièveté de la durée de l'enquête publique limitée à dix jours, d'une part, à l'importance du projet d'aménagement du centre-ville, d'autre part, et à la circonstance que, en définitive, le rapport du commissaire enquêteur ne mentionne que quatre observations, doit être regardé comme ayant pu faire obstacle à ce que l'ensemble des personnes intéressées puissent faire valoir leurs observations en temps utile.
CE 16 mai 2008, req. n° 289316.

VI - TRAVAUX

Compétence juridictionnelle

Le litige né de l'exécution de travaux publics relève de la compétence de la juridiction administrative, sauf si les parties en cause sont liées entre elles par des contrats de droit privé.

À la suite de désordres causés au beffroi de la commune de Dreux par des travaux de construction d'un parc de stationnement concédé par cette commune, le Tribunal administratif a condamné solidairement le concessionnaire et certains des constructeurs à dédommager la commune. Puis la Cour administrative d'appel a condamné le seul concessionnaire en écartant les appels en garantie de ce dernier dirigés contre les constructeurs comme portés devant une juridiction incompétente. Le Conseil d'État rappelle que le litige né de l'exécution d'une opération de travaux publics et opposant les participants à la réalisation de ces travaux relève de la compétence de la juridiction administrative, sauf si les parties en cause sont liées entre elles par des contrats de droit privé. En l'espèce, le concessionnaire, maître de l'ouvrage, agissait pour son propre compte et non pour le

compte de la ville de Dreux. Ainsi, il n'a pu passer avec les constructeurs que des contrats de droits privés. La juridiction administrative est donc bien incompétente pour connaître des conclusions tendant à ce que les constructeurs garantissent le concessionnaire des condamnations prononcées contre lui. L'arrêt est aussi intéressant en ce qu'il juge que la ville de Dreux n'a pas eu un comportement fautif au regard de l'appréciation de la dangerosité des travaux pour son beffroi. En effet, conscient des risques issus de la construction à proximité de l'édifice, elle avait enjoint au concessionnaire de prendre toutes mesures utiles.

CE 30 janvier 2008, req. n° 272642.

Déclaration de travaux

Le retrait de décision de non-opposition ne peut intervenir que sous certaines conditions.

Aux termes des dispositions des articles L. 422-2 et R. 422-5 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction alors en vigueur, lorsqu'un dossier de déclaration de travaux est incomplet, il appartient à l'autorité compétente d'inviter le déclarant à présenter les pièces complémentaires exigées. Le délai à compter duquel l'autorité compétente peut s'opposer à l'exécution des travaux ne court qu'à compter de la réception de ces pièces.

En revanche, dans l'hypothèse où la décision par laquelle l'autorité administrative invite le déclarant à fournir des pièces complémentaires obligatoires intervient postérieurement à l'expiration du délai d'un mois, cette décision a pour effet de retirer la décision de non-opposition à travaux qui est réputée avoir été acquise dans ce délai.

Par suite, cette décision de retrait ne peut régulièrement intervenir, dans le délai de recours contentieux, que s'il est établi que l'absence des pièces complémentaires demandées a eu une influence sur l'appréciation à laquelle se sont livrées les autorités chargées de l'examen de la déclaration de travaux.

En l'espèce, le tribunal administratif a commis une erreur de droit en jugeant qu'une décision tacite de non-opposition à travaux acquise à la suite du silence gardé par l'administration pendant plus d'un mois a pu être retirée, sans rechercher si l'absence d'une pièce, en l'occurrence le plan de masse, a pu exercer une influence sur l'appréciation de la déclaration de travaux. Réglant l'affaire sur le fond, le Conseil d'État rappelle qu'au titre de la loi du 12 avril 2000, les décisions qui retirent une décision créatrice de droit doivent être motivées en application de la loi du 11 juillet 1979 et que les personnes intéressées doivent au préalable avoir été invitées à présenter leurs observations.

CE 18 février 2008, req. n° 289696.

Inondations

L'évaluation du préjudice résultant de travaux publics est atténuée par la connaissance par la victime des risques.

La modification du système de drainage qu'a entraîné la construction de l'aéroport dont la CCI du Var est gestionnaire a entraîné l'inondation d'un terrain de camping. Le propriétaire demande indemnisation des dommages subis. Mais la CCI soutient que le propriétaire a lui-même commis des fautes atténuant sa responsabilité, en ayant entrepris de profondes modifications du terrain sujet aux inondations. Selon le juge, en effet, les inondations ont été la conséquence directe de l'aménagement de l'ouvrage public. Pour autant, les caractéristiques des terrains inondés ne pouvaient être ignorées par son propriétaire. Notamment, l'extension du camping sur des zones particulièrement risquées et vulnérables aux inondations, et certains travaux et aménagements entrepris par l'exploitant, qui ont affecté les capacités du drainage de ces zones, ont constitué des imprudences fautives. Ces fautes ont aggravé les conséquences des dommages subis. Selon le juge, il sera fait une juste appréciation de la responsabilité des victimes en l'évaluant à 25%. Sont indemnisés les frais issus des installations et travaux de pompage, d'électricité et de protection provisoire, de plantation et de réfection des routes et des aires de jeux. Le juge indemnise également les pertes d'exploitation.

CE 26 mars 2008, req. n° 275011 et s.

Participation des constructeurs

Les pouvoirs d'un syndic de copropriété sont ceux strictement issus de l'habilitation délivrée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Un syndicat de copropriétaires demande à ce que soit constatée la nullité d'une convention mettant à sa charge une participation à la réalisation de travaux d'assainissement public extérieurs à l'opération de construction d'un ensemble de villas qu'elle projetait, mais qui lui étaient nécessaires.

Le Conseil d'État relève qu'aux termes du premier alinéa de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 concernant la copropriété des immeubles bâtis, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Mais le pouvoir ainsi donné au syndic d'agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires est compris dans les limites qui ont été fixées par la décision de l'assemblée générale. Ainsi, la cour, en jugeant que la requête présentée par le syndic de la copropriété était irrecevable au motif que, si celui-ci avait reçu mandat de l'assemblée générale des copropriétaires pour ester en justice devant le tribunal administratif de Nice contre la convention susmentionnée, il ne justifiait d'aucune habilitation délivrée par l'assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à relever appel du jugement rendu par ce tribunal administratif, n'a pas commis d'erreur de droit ni insuffisamment motivé son arrêt.

CE 23 avril 2008, req. n° 293017.

Sous-sols

Des sous-sols à usage de caves dépourvus d'ouverture sur l'extérieur ne sauraient être regardés comme aménagés

pour l'habitation au sens de l'article R. 112-2 a) du Code de l'urbanisme.

CE 30 avril 2008, req. n° 289310.

Décisions tacites de non-opposition

Une décision tacite de non-opposition à travaux qui n'a pas fait l'objet de mesure d'information des tiers peut être retirée à la double condition que ce retrait intervienne dans le délai de deux mois à compter de l'obtention tacite de non-opposition à travaux et qu'il soit motivé par l'illégalité de cette dernière.

CE 19 mai 2008, req. n° 269246.

Compétence juridictionnelle

Ont nécessairement le caractère de travaux publics, alors même qu'ils seraient réalisés par des personnes privées, les travaux immobiliers exécutés dans un but utilité publique et pour le compte d'une personne publique.

En l'espèce, les travaux immobiliers litigieux, à l'origine des préjudices allégués, avaient donné lieu à un marché conclu par la Sagep, concessionnaire de la ville de Paris. Ils portaient sur des ouvrages indispensables à la sécurité de l'approvisionnement en eau de la capitale. Selon le Conseil d'État, la cour administrative d'appel a pu, sans erreur de droit et sans avoir à rechercher si la ville avait exercé la direction des travaux ou si la convention de concession devait s'analyser comme un contrat de mandat, juger que de tels travaux, exécutés pour les besoins du service public concédé et portant sur des ouvrages destinés à faire retour dans le patrimoine de la collectivité publique concédante, avaient été réalisés pour le compte de la ville de Paris dans un but d'utilité générale. Ces travaux constituent des travaux publics relevant de la compétence du juge administratif.

CE 7 août 2008, req. n° 289329.

Contentieux

La lettre recommandée portant notification du recours gracieux une décision de non-opposition à la déclaration de travaux au conjoint de son bénéficiaire satisfait aux exigences posées à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, à condition que celle-ci soit non séparée de corps, ait été adressée au domicile conjoint du couple.

CE 7 août 2008, req. n° 288966.

Responsabilité

Le maître d'ouvrage public ne peut être regardé comme responsable d'un défaut d'entretien normal compte tenu du délai très bref séparant la fin du chantier de l'accident.

En l'espèce, l'oubli de la planche à l'origine de l'accident était imputable à la société chargée de terminer le chantier, de veiller au bon état des lieux et compte tenu du délai très bref séparant la fin du chantier et l'accident la

ville de Nice, ne peut être regardée comme responsable du défaut d'entretien normal de l'ouvrage.
CE 17 octobre 2008, req. n° 278477.

Voies nouvelles et réseaux

Les propriétaires riverains d'une nouvelle construction peuvent supporter une participation pour le financement de voies nouvelles ou des réseaux réalisés afin de permettre cette implantation.

Un conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de voies nouvelles ou des réseaux réalisés afin de permettre l'implantation d'une nouvelle construction. Il ne peut légalement être mis à la charge du pétitionnaire que par l'autorisation de construire. Le propriétaire riverain est le redevable de la participation à la date de délivrance de l'autorisation même lorsqu'il n'est pas le bénéficiaire de cette autorisation. En conséquence le requérant était le redevable de la participation pour voies nouvelles et réseaux, car à la date de délivrance du permis de construire, il était le propriétaire riverain de la parcelle en cause. Le fait qu'il avait signé une promesse de vente, qui ne portait transfert de propriété que postérieurement à l'autorisation et qu'il n'avait pas été désigné comme le propriétaire dans la demande de permis de construire, était sans conséquence sur sa participation financière.

CE 31 décembre 2008, req. n° 290898.

VII - INSALUBRITÉ ET PÉRIL IMMINENT

Arrêté de péril

La qualité d'usufruitier ne donne pas qualité pour agir contre la destruction d'un bâtiment lors de travaux de démolition dans le cadre d'une procédure d'arrêté de péril.

TA Amiens 14 février 2008, n° 0500088.

Déclaration d'insalubrité

Le contentieux lié aux déclarations d'insalubrité est un plein contentieux, qui s'apprécie au regard de la législation en vigueur au moment de la déclaration litigieuse.

Aux termes des dispositions de l'article L. 1331-26 du Code de la santé: «Lorsqu'un immeuble bâti ou non, vacant ou non (...) constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé (...) du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois: 1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité; 2° Sur les mesures propres à y remédier. L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréremédiable lorsqu'il n'exis-

te aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction».

Selon la cour administrative d'appel, le recours dont dispose le propriétaire d'un logement contre la décision par laquelle l'autorité préfectorale déclare un logement insalubre en application des dispositions précitées est un recours de pleine juridiction. Il appartenait donc au tribunal administratif, de se prononcer sur le caractère de l'immeuble au regard des textes en vigueur à la date de son jugement. Par suite, en citant les dispositions de l'article L. 1331-26 du Code de la santé publique dans leur rédaction résultant de leur modification par l'ordonnance du 15 décembre 2005, en vigueur à la date à laquelle il a statué, le tribunal administratif n'a pas entaché son jugement d'erreur de droit.

CAA Bordeaux 2 septembre 2008, req. n° 06BX02563.

Insalubrité : ordonnance d'expulsion

L'ordonnance d'expulsion doit mentionner les offres de relogement faites aux expropriés.

Le préfet de Seine-Saint-Denis a déclaré l'insalubrité irrémédiable d'un immeuble à Saint-Ouen. Il en a interdit définitivement l'habitation. Une ordonnance du juge des référés a rejeté la demande de suspension de cet arrêté. Selon le Conseil d'État, elle doit être annulée. En effet, elle a omis de mentionner le moyen tiré de ce que l'arrêté litigieux n'aurait pas mentionné les offres de relogement faites aux occupants de l'immeuble exproprié. Elle n'a pas fixé non plus la date de prise de possession de l'immeuble par la ville. Elle est ainsi entachée d'un défaut de motivation.

CE 22 février 2008, req. n° 308879.

Arrêté de péril

Les dispositions de l'article 7 du décret du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation imposent au maire de constater la persistance du péril et d'inviter les propriétaires intéressés à présenter leurs observations avant, le cas échéant, de fixer un délai pour l'exécution des mesures prescrites. Cette dernière décision sera susceptible d'être déférée au contrôle du juge de l'excès de pouvoir et à l'occasion de ce litige l'illégalité de l'arrêté de péril pourra être invoquée par la voie de l'exception.

CE 18 juin 2008, req. n° 277700.

Charge des travaux

Les pouvoirs que le maire tient du Code de la construction et de l'habitation ne lui permettent pas de mettre à la charge d'un propriétaire des travaux sur d'autres propriétés que la sienne.

À la suite de l'effondrement du mur de soutènement de la propriété appartenant à M. et Mme A, le maire d'Écully a engagé la procédure de péril imminent prévue par l'article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation

alors en vigueur. Le maire a prescrit les mesures provisoires visant à garantir la sécurité publique « notamment par étalement, bâchage et destruction partielle » du mur. M. et Mme A n'ayant pas exécuté les mesures prescrites, le maire a fait procéder d'office à des travaux et un titre exécutoire pour le montant de 66 283,76 euros a été émis à l'encontre de M. et Mme A.

Selon le Conseil d'État, les pouvoirs que le maire tient des dispositions des articles L. 511-1 à L. 511-4 du Code de la construction et de l'habitation ne lui permettent pas de mettre à la charge d'un propriétaire des travaux sur d'autres propriétés que la sienne.

Ainsi, en se fondant sur la circonstance que des travaux effectués sur le réseau public d'évacuation des eaux pluviales auraient été nécessaires pour faire cesser l'état de péril imminent du mur appartenant à M. et Mme A, pour juger que ceux-ci n'étaient pas fondés à contester la mise à leur charge du coût des travaux effectués sur ce réseau public, le tribunal administratif a entaché son jugement d'erreur de droit.

CE 4 juillet 2008, req. n° 293873.

Prise en charge des travaux

L'annulation d'un arrêté pour péril imminent entraîne la prise en charge des travaux par la commune lorsque l'enrichissement sans cause du propriétaire n'est pas établi.

Selon le Conseil d'État, l'annulation d'un arrêté de péril imminent entraîne, par voie de conséquent, celle du titre exécutoire pris sur son fondement. En Outre, l'irrégularité de la procédure de péril ne fait pas obstacle à ce que le coût des travaux exécutés d'office soit mis à la charge du propriétaire eu égard à l'utilité qu'ils présentent pour lui. En l'espèce, le juge a également relevé que l'enrichissement sans cause du propriétaire n'était pas établi.

CE 17 octobre 2008, req. n° 291001.

Travaux d'office

Est censuré le recours par un maire à la procédure de péril imminent, tout en affirmant que les ouvrages présentaient des risques pour la sécurité publique.

Un ouvrage présentait, dans sa configuration antérieure aux travaux exécutés d'office, un danger pour la sécurité publique qui aurait pu justifier l'intervention d'un arrêté de péril non imminent.

Le tribunal administratif n'a pas fait une interprétation inexacte en jugeant que l'ouvrage présentait un caractère dangereux avant les travaux exécutés d'office par la commune. Il a pu ainsi juger que M. B n'était pas fondé à demander la remise en état de l'ouvrage dès lors que le jugement s'était borné à censurer l'utilisation par le maire de la procédure de péril imminent, même s'il a reconnu que tant la digue de l'étang que les ouvrages évacuateurs des eaux présentaient des risques pour la sécurité publique.

CE 17 octobre 2008 n° 299483.

Sécurité publique

Les risques d'atteinte à la sécurité publique à prendre en compte sont aussi bien ceux auxquels sont exposés les occupants de la construction que ceux qui peuvent être causés par cette construction.

Selon, l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date du permis de construire : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Pour le Conseil d'État, les risques d'atteinte à la sécurité publique concernent aussi bien ceux auxquels sont exposés les occupants de la construction que ceux qui peuvent être causés par cette construction.

Ainsi, La cour administrative d'appel s'est fondée, d'une part sur la présence de digues de protection contre les crues du Rhône et l'absence d'inondation du terrain d'assiette depuis 1856, et d'autre part sur la prescription dont est assorti ce permis de construire imposant un niveau refuge au-delà de 10,59 mètres NGF pour décider que le maire n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation par la délivrance d'un permis de construire.

CE 29 octobre 2008, req. n° 304393.

VIII - AMÉNAGEMENT ENVIRONNEMENT

Architecte des Bâtiments de France

Si le refus de l'ABF n'est pas susceptible de recours, les moyens tirés de sa régularité et de son bien-fondé peuvent être invoqués devant le juge saisi de la décision prise en fonction de cet avis. Mais cette possibilité n'est cependant pas ouverte lorsque les voies spécifiques de contestation de ce refus d'accord n'ont pas été exercées.

TA Versailles 3 juin 2008, n° 0505196.

Déclassement d'espaces boisés classés

Lorsqu'une commune envisage de déclasser une zone d'espaces boisés classés, elle doit saisir préalablement la commission départementale des sites et paysages et ne peut prendre une délibération de déclassement qu'après avis de cette commission.

Lorsqu'une commune envisage de déclasser une zone de son plan local d'urbanisme auparavant classée en espaces boisés classés, il lui appartient non seulement de saisir préalablement la commission départementale des sites et paysages de cette question mais également de ne prendre une délibération de déclassement de la zone qu'après avis de cette commission. En l'espèce, la commission départementale des sites et des paysages n'a pas été consultée et n'a pas donné son avis avant l'intervention de la délibération attaquée du 28 décembre 2005. Par suite, le tribunal administratif a pu en déduire que la délibération

litigieuse du conseil municipal a été prise au terme d'une procédure irrégulière.

CAA Bordeaux 6 janvier 2009, req. n° 07BX00389.

Monument historique

Le maire ne peut opposer un sursis à statuer à une demande de permis de construire en se fondant sur une réglementation, en devenir, de protection du patrimoine historique.

Par une délibération du 23 décembre 2001, le conseil municipal de la commune de Saint-Germain-Laval a décidé la révision du plan local d'urbanisme communal. La commune fait valoir que, le 27 juin 2002, son conseil municipal a autorisé le maire à signer un contrat de plan État-Région visant notamment à la réhabilitation du clocher et des abords de l'église. Dans le courant de l'année 2003 elle a entamé les démarches en vue du classement de l'église à l'inventaire des monuments historiques et le groupe de travail a, dans sa réunion du 2 novembre 2002, affirmé l'objectif de préservation de l'îlot de l'église en indiquant particulièrement que « les extensions sous forme d'habitat individuel de part et d'autre s'en distinguent du fait notamment de leur implantation en retrait ».

Mais selon le juge administratif, ces éléments ne permettent pas pour autant de tenir pour établi qu'à la date de l'arrêté par lequel le maire a opposé le sursis à statuer à une demande de permis de construire de deux maisons d'habitation, l'élaboration du plan avait atteint, en particulier en ce qui concerne les mesures envisagées pour la préservation du site de l'église qui n'était d'ailleurs pas classée monument historique à cette date, un état d'avancement suffisant pour justifier légalement cette décision de sursis à statuer.

CAA Paris 20 mars 2008, req. n° 06PA02895.

Éolienne

Le propriétaire d'un terrain duquel sera directement visible un projet d'implantation d'éoliennes a intérêt à agir contre ce projet.

En l'espèce, le projet de construction d'éolienne est situé à environ 900 mètres de la propriété de la requérante. Sa propriété est ceinte d'un haut mur et d'un portail de deux mètres de hauteur et plusieurs haies successives d'arbustes se trouvent entre la propriété et le terrain d'implantation des éoliennes, celles-ci seront directement visibles de la propriété compte tenu de leur hauteur et de la topographie des lieux, ainsi, Mlle X a qualité pour agir à l'encontre de l'arrêté attaqué. Par ailleurs la circonstance que la construction d'éoliennes porterait atteinte à la valeur patrimoniale des propriétés proches est sans influence sur la légalité du permis de construire.

CAA Bordeaux 13 novembre 2008, req. n° 07BX00862.

Raccordement au réseau électrique des caravanes

Le maire n'a pas compétence pour s'opposer à un raccordement provisoire au réseau électrique: elle appartient au gestionnaire du réseau.

Un maire a été saisi d'une demande tendant au raccordement provisoire d'une caravane au réseau électrique pour une durée n'excédant pas trois mois par an. La Cour administrative d'appel a confirmé que le maire n'est pas compétent pour s'opposer à un tel raccordement provisoire dès lors qu'il appartient au seul gestionnaire du réseau de déterminer si le raccordement électrique provisoire sollicité par le demandeur est techniquement possible. Par ailleurs, la circonstance que le demandeur aurait procédé à des travaux d'aménagement de son terrain en infraction à la réglementation d'urbanisme, n'est pas de nature à justifier le refus du maire, même pris sur le fondement de son pouvoir de constater toutes infractions aux dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (articles L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

CAA Bordeaux 27 novembre 2008, req. n° 07BX02301.

Débat public

Les dispositions relatives à la constitution du dossier de débat public doivent être interprétées et appliquées dans le sens le plus favorable à la réalisation de ce débat.

Un recours est formé pour obtenir l'annulation de la délibération du conseil d'administration de Réseau ferré de France du 6 décembre 2005 relative au principe et aux conditions de la poursuite du projet soumis à débat public de ligne à grande vitesse Provence-Alpes-Côte d'Azur. Aux termes de l'article L. 121-8 du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable du projet adresse à la commission un dossier présentant les objectifs et les principales caractéristiques du projet, ainsi que les enjeux socio-économiques, le coût estimatif et l'identification des impacts significatifs du projet sur l'environnement ou l'aménagement du territoire. En l'espèce, La commission nationale du débat public s'est prononcée en faveur d'un débat public sur ce projet le 18 juin 2004. Le délai de six mois pour constituer le dossier en vue du débat public, qui devait expirer le 18 décembre 2004, a été prorogé jusqu'au 19 janvier 2005 par la commission particulière du débat public, à la demande de Réseau ferré de France, maître d'ouvrage.

Or le juge relève que l'objet de ce dossier est destiné à permettre d'organiser dans de bonnes conditions la participation du public au débat. À destination du public, il est constitué suivant les indications de la commission nationale du débat public. La commission peut solliciter du maître d'ouvrage un complément au dossier. Aussi, ce dispositif ne saurait être interprété comme de nature à faire obstacle à un report de la date du dépôt du dossier par la commission nationale et, le cas échéant, la

commission particulière, dans la mesure où cette prolongation s'avère nécessaire, comme en l'espèce, pour faciliter les conditions du déroulement du débat et la participation du public à celui-ci. Pragmatique, le juge entend donner tout effet utile à la procédure de débat public. Il considère qu'aucune disposition n'impose que le compte rendu du débat public ne soit publié au Journal officiel.

De même, le fait que des contre projets soient présentés, en cours de déroulement du débat, est sans incidence sur la légalité d'un débat public dès lors qu'ils ont pu être utilement discutés.

CE 11 janvier 2008, req. n° 292493

Fusion des DDE et DDAF

De nombreuses missions des DDE et DDAF concourant à la mise en œuvre d'une même politique de l'État, en matière de protection des eaux et d'appui technique aux collectivités territoriales et de gestion des territoires et de l'espace sont communes. Ainsi, le décret n° 2006-1740 du 23 décembre 2006 pouvait donc légalement fusionner celles-ci dans 8 départements.

CE 16 janvier 2008, req. n° 300468.

Débat public

Une affaire relative à l'organisation du débat public permet au juge de rappeler la portée du principe d'impartialité des organes administratifs.

La règle de l'impartialité s'impose à la commission nationale et à la commission particulière en vertu du principe d'impartialité applicable à tout organe administratif. En matière de débat public, l'article L. 121-5 du Code de l'environnement prévoit que : « Les membres de la commission nationale et des commissions particulières intéressées à une opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions ne peuvent participer à un débat ou à une procédure de concertation se rapportant à cette opération ».

En l'espèce, la circonstance que le président du conseil général des Alpes-Maritimes ait fait connaître son point de vue d'élus local en faveur du scénario des « métropoles du sud » avant la clôture des débats, n'est pas, même si celui-ci occupait alors au sein du gouvernement, les fonctions de ministre chargé de l'aménagement du territoire, et « pour regrettable que soit cette démarche par les confusions qu'elle suscite sur le rôle des différents intervenants », de nature à entacher d'irrégularité la délibération du conseil d'administration de Réseau ferré de France décidant la poursuite de l'étude du projet. Nouvelle illustration de la recherche de l'« effet utile » des procédures et des textes, le juge vérifie qu'une intervention non conforme au principe d'impartialité ait effectivement entaché d'irrégularité la délibération attaquée décidant la poursuite de l'étude du projet avant d'annuler la procédure, même s'il la juge en soit « regrettable ».

CE 11 janvier 2008, req. n° 292493.

Consultation des collectivités

La décision par laquelle le préfet refuse de procéder à la consultation des communes et des EPCI concernés sur un projet de zone spéciale de conservation fait obstacle au déroulement de la procédure de désignation d'une telle zone et doit être déférée pour excès de pouvoir.

CE 16 janvier 2008, req. n° 292489.

Gestion équilibrée de l'eau

Le principe de gestion équilibré de la ressource en eau peut être interprété dans un sens favorable à la réalisation de travaux importants.

Par arrêté interpréfectoral, les préfets du Vaucluse, des Bouches-du-Rhône et du Gard ont autorisé des travaux hydrauliques liés à la construction d'une liaison routière Est-Ouest au sud d'Avignon. Des associations sportives de kayak demandent l'annulation de ces travaux en se prévalant des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, aux termes duquel les loisirs et les sports nautiques font partie des activités que la gestion équilibrée de la ressource en eau doit permettre de satisfaire ou de concilier. Elles soutiennent également que l'arrêté attaqué aurait dû comporter des mesures compensatoires et correctives pour tenir compte des incidences du projet sur la pratique du canoë-kayak, tant durant la phase de travaux qu'une fois ceux-ci achevés. Il aurait fallu, selon les associations requérantes, aménager à titre provisoire un autre site puis, à titre définitif, aménager un bras de contournement et assurer la continuité du parcours. Le Conseil d'État considère à l'inverse que la gêne occasionnée aux activités de canoë-kayak est due à la nécessité, conformément à ce même article du Code de l'environnement, de concilier les différents usages de l'eau, d'autant que l'arrêté contesté n'est pas incompatible avec le schéma directeur et d'aménagement des eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse.

CE 16 janvier 2008, req. n° 298893.

Consultation des communes

La seule circonstance qu'un délai de plus de trois ans s'est écoulé entre la consultation des conseils municipaux et l'intervention du décret qui porte approbation du schéma de mise en valeur de la mer n'entache pas d'irrégularité ledit décret, dès lors qu'aucun changement dans les circonstances de fait ou de droit ne rendait nécessaire une nouvelle consultation des communes.

CE 3 mars 2008, req. n° 278168 et s.

Retard fautif de l'administration

Le lien de causalité entre le retard de l'administration et le dommage allégué doit être certain et direct.

La société d'aménagement du Bois de Bouis soutient que le retard pris par l'administration à statuer sur sa demande d'autorisation de défricher dont elle était saisie l'a contrainte à abandonner définitivement le projet et à céder à un

autre opérateur les terrains. Elle demande à être indemnisée du préjudice économique en résultant. Mais, selon le Conseil d'État, rien n'indique que ce préjudice, à le supposer avéré, soit la conséquence directe de la faute commise par l'État dès lors qu'il n'est pas établi que l'administration, si elle avait statué dans un délai raisonnable, aurait accordé l'autorisation de défricher, ou qu'un tel refus aurait été illégal. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce que l'État, en contraignant la société requérante à abandonner son projet, aurait porté atteinte à son droit de propriété garanti par la convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales ne peut être que rejeté.
CE 5 mars 2008, req. n° 255266.

Classement de parcelles

Les parcelles qui contribuent à l'unité paysagère, à l'homogénéité et à la cohérence d'un ensemble peuvent être légalement incluses dans le périmètre de classement d'un site, malgré la contestation de leurs propriétaires.
CE 17 mars 2008, req. n° 304050.

Protection de l'atmosphère

Le Conseil d'État précise le régime des plans de protection de l'atmosphère.

Il résulte du Code de l'environnement (art. L. 221-1, L. 222-4, L. 222-5) que le plan de protection de l'atmosphère (PPA) emporte une série d'effets contraignants quant à la surveillance et la maîtrise de la qualité de l'air dans le périmètre qu'il couvre. Ils s'imposent aux autorités administratives compétentes pour mettre en œuvre des mesures préventives et curatives en vue d'atteindre les objectifs qu'il fixe dans le respect d'un calendrier donné. Par suite, l'arrêté préfectoral du 7 juillet 2006 par lequel a été approuvé le PPA, a le caractère d'une décision faisant grief susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. En l'espèce, en adoptant les critères retenus pour sélectionner les seize mesures figurant dans le PPA de la région Ile-de-France, les auteurs n'ont pas méconnu les dispositions de l'article L. 110-1 2° du Code de l'environnement en vertu duquel le principe d'action préventive et de correction des atteintes à l'environnement est assurant en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable, ni aucune autre disposition législative ou réglementaire.

CE 26 mars 2008, req. n° 300952.

Atteinte au paysage

Une piscine non couverte ne constitue pas un bâtiment et en tout état de cause, sa seule implantation ne suffit pas, par elle-même, à caractériser une atteinte au paysage.

CE 16 avril 2008, req. n° 305606.

Espaces remarquables

Un certificat d'urbanisme positif ne peut légalement être délivré en méconnaissance des protections issues de la loi du 3 janvier 1986.

Selon l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, dès lors que des secteurs constituent des espaces remarquables au sens du premier alinéa de cet article, ils doivent être préservés dans les documents d'urbanisme et que seuls des aménagements légers peuvent y être implantés dans les conditions fixées au deuxième alinéa du même article. Par suite, la cour administrative d'appel a pu légalement jugé, après avoir relevé que les parcelles litigieuses présentaient par leur localisation, leur aspect boisé et préservé au sein de la presqu'île de Saint-Tropez, un caractère remarquable au sens des dispositions précitées, que ce caractère faisait obstacle à ce qu'un certificat d'urbanisme positif puisse légalement être délivré sans méconnaître la loi littoral.

CE 30 avril 2008, req. n° 292257.

Réouverture de ligne de chemin de fer

Le Premier ministre n'est pas compétent pour se prononcer sur une demande réouverture de ligne ferroviaire.

CE 7 mai 2008, req. n° 299013.

Travaux irréguliers

Lorsque des travaux sont réalisés sans avoir fait l'objet de la déclaration ou de l'autorisation requise par l'article L. 214-3 du Code de l'environnement, l'administration tient de l'article L. 216-1-1 du même code le pouvoir d'imposer sans délai des mesures conservatoires dans l'attente de la régularisation de la situation de ces ouvrages.

CE 7 mai 2008, req. n° 309366.

Charte de l'environnement

La légalité des décisions administratives prises sur le fondement de dispositions législatives antérieures à l'entrée en vigueur de la Charte de l'environnement s'apprécie au regard de ces mêmes dispositions, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les exigences qui découlent de cette charte.

CE 7 mai 2008, req. n° 309285.

Carrières

Les nuisances et troubles de jouissance que l'exploitation d'une carrière est susceptible de causer aux personnes habitant dans son voisinage, ainsi que le risque de dégradation du site justifient la suspension et présente un caractère d'urgence.

L'association comité de sauvegarde du site de Clarency Valensole a demandé la suspension de l'arrêté par lequel le préfet a autorisé la société Perasso à exploiter une carrière sur le territoire de la commune de Valensole. Le juge des référés a rejeté cette demande, «aucun des moyens soulevés n'était propre à créer un doute sérieux quant à la légalité des décisions attaquées». Selon le Conseil d'État, le juge des référés n'a pas analysé les moyens de l'association requérante tirés de ce que l'arrêté litigieux avait méconnu les dispositions générales du règlement du plan

d'occupation des sols relatives aux contraintes pesant sur la zone NC et en particulier son article NC 2, ainsi que les articles L. 123-5 et R. 123-21 du Code de l'urbanisme : l'ordonnance attaquée est entachée donc d'une insuffisance de motivation et doit, dès lors, être annulée.

Le Conseil d'État a considéré, en statuant sur le fond, eu égard aux nuisances et aux troubles de jouissance que l'exploitation projetée est susceptible de causer aux personnes habitant dans son voisinage, ainsi qu'au risque de dégradation du site qu'elle comporte, la suspension demandée par l'association requérante présente un caractère d'urgence. En outre, sont de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée, d'une part le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 515-2 du Code de l'environnement aux termes duquel la commission départementale des carrières examine les demandes d'exploitation de carrières et émet un avis motivé sur celles-ci, et d'autre part le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols de Valensole et notamment son article NC2 qui interdit expressément les ouvertures de carrières.

CE 7 mai 2008, req. n° 306333.

Architecte des Bâtiments de France

Le maire est tenu de s'opposer aux travaux ayant reçu un avis défavorable de l'ABF. Lorsque les travaux envisagés sont situés dans le champ de visibilité ou en co-visibilité avec un édifice inscrit et que l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) est défavorable, le maire est tenu de s'opposer à ces travaux.

CE 19 mai 2008, req. n° 269246.

Enquête publique

Lorsque l'autorité administrative envisage de classer un site dont les terrains appartiennent à plusieurs propriétaires, ce classement doit être précédé de la consultation de la commission départementale des sites, perspectives et paysages et de la commission supérieure des sites, ainsi que d'une enquête publique, annoncée par la publication d'un avis dans deux journaux, dont au moins un quotidien, dont la distribution est assurée par les communes intéressées. Le préfet doit désigner le chef de service chargé de conduire l'enquête.

CE 23 mai 2008, n° 301962.

Travaux d'aménagement du domaine public Les travaux constituant une opération d'aménagement conforme à sa destination n'ouvrent pas droit à réparation aux occupants du domaine public.

La SARL Le Gourmandin et la Société La Taverne de la Marine, demandent, en tant qu'occupantes du domaine public, la réparation du préjudice commercial né de l'exécution de travaux d'assainissement et d'aménagement sur la place de Bretagne à Rennes du 1^{er} novembre 1998 au 21 octobre 1999. Mais selon le juge administratif, les travaux liti-

gieux, qui consistaient à réaménager la place pour faciliter les conditions de circulation et à protéger les riverains contre les crues et inondations par la construction d'ouvrages d'assainissement, et dont il n'est pas soutenu qu'ils n'auraient pas été effectués dans des conditions normales, ont été réalisés dans l'intérêt de la dépendance occupée et ont constitué une opération d'aménagement conforme à sa destination. Dès lors, ils n'ouvraient pas droit à réparation des dommages subis par ces sociétés en cette qualité.

CE 16 juin 2008, req. n° 297476.

Opération d'intérêt national (OIN)

Malgré la circonstance que pour certains aérodromes aucune carte n'est jointe, le décret délimitant le périmètre de l'OIN relative à l'aménagement et au développement des aérodromes relevant de la société Aéroports de Paris (ADP) est suffisant car il se réfère aux dispositions précises du cahier des charges de cette société.

La commune de Tremblay-en-France soutient que l'article 5 du décret du 20 juillet 2005 relatif à la société ADP est entaché d'incompétence négative faute de délimiter avec suffisamment de précision le périmètre de cette nouvelle OIN. Toutefois, l'article L. 251-2 du Code de l'aviation civile confie directement à la société ADP la gestion, l'exploitation et le développement des aérodromes de Paris-Charles-de-Gaulle, Paris-Orly et Paris-Le-Bourget et prévoit la fixation par décret de la liste des autres aérodromes civils situés dans la région Ile-de-France relevant de cette société.

Les travaux relatifs à l'aménagement et au développement de ces aérodromes, au sens du « g » de l'article R. 490-5 du Code de l'urbanisme, doivent s'entendre de ceux qui portent sur les seuls immeubles visés à l'article 53 du cahier des charges de la société ADP figurant en annexe I du décret litigieux qui, comme le prévoit l'article L. 251-3 du Code de l'aviation civile, fixe, à la date de publication du décret, les catégories de biens qui sont nécessaires à la bonne exécution, par la société, de ses missions de service public ou au développement de celles-ci.

Selon cet article les biens en cause sont constitués pour les aérodromes de Paris de l'ensemble des terrains délimités sur des cartes jointes à ce cahier ainsi que des biens qu'ils supportent. Pour les autres aérodromes, les catégories de biens sont énumérées de façon précise et exhaustive. Ainsi, et malgré la circonstance que pour ces derniers aérodromes aucune carte n'est jointe à cet article 53, l'article 5 du décret attaqué a délimité avec suffisamment de précision le périmètre de cette nouvelle OIN.

CE 18 juin 2008, req. n° 285344.

Sursis à statuer

Le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente.

Un recours est formé en vue de l'annulation de l'arrêté en date du 14 septembre 2005 par lequel les préfets de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et des Yvelines ont conjointement pris en considération la mise à l'étude de la première phase du projet dénommé Tangentielle Nord, solution train léger, sur le territoire des communes d'Argenteuil, de Bobigny, de Deuil-la-Barre, de Drancy, d'Épinay-sur-Seine, de Houilles, de La Courneuve, du Bourget, de Montmagny, de Noisy-le-Sec, de Pierrefitte-sur-Seine, de Romainville, de Sartrouville, de Stains et de Villetaneuse.

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8 du même code, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Selon le Conseil d'État, l'autorité compétente pour prendre en considération la mise à l'étude d'un projet de travaux publics, au sens des dispositions précitées, est l'autorité publique qui est, en vertu des textes applicables, compétente pour décider du projet. En l'espèce, ni l'établissement public Réseau Ferré de France (RFF), ni la SNCF, nonobstant le fait qu'elles soient co-maîtres d'ouvrage du projet, ne peuvent être regardées comme de telles autorités.

CE 27 juin 2008, req. n° 292844.

Nature des propriétés concernées par les travaux

Les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme doivent s'appliquer indépendamment de la nature, privée ou publique, des propriétés concernées ou des personnes qui les détiennent.

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Si les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme doivent s'appliquer indépendamment de la nature, privée ou publique, des propriétés concernées ou des personnes qui les détiennent, elles ne doivent, toutefois, recevoir application que pour autant que l'autorité compétente estime, à la date où elle statue, qu'en raison de leur situation, de leur consistance, de leur vocation, des normes de toutes natures qui leur seraient applicables et des projets dont elles peuvent constituer ou constituer l'assiette, il est nécessaire, afin de protéger le coût et la possibilité de l'opération prise en considération, de prévoir la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme relatives à ces

propriétés. En l'espèce, c'est sans commettre d'erreur de droit que les préfets ont retenu un choix de délimitation fondé non sur le caractère public des propriétés en cause de RFF ou de la SNCF mais sur l'inutilité d'inclure ces parcelles afin de préserver les conditions ultérieures de réalisation de l'opération projetée.

CE 27 juin 2008, req. n° 292844.

Variantes d'implantation

Le fait que l'arrêté de prise en considération délimite un secteur dans lequel il pourra être sursis à statuer sur des décisions d'urbanisme n'a ni pour objet, ni pour effet de l'amener à se prononcer sur les mérites des différentes variantes possibles d'implantation d'un projet de travaux publics mais uniquement d'en faciliter la réalisation.

CE 27 juin 2008, req. n° 292844.

Bruits de chantier

Le non-respect de la procédure d'information destinée à permettre au préfet d'imposer des mesures particulières de fonctionnement limitant le trouble aux personnes n'entraîne pas l'annulation de la décision d'engagement des travaux.

La Commune de Critot n'a pas été informée par Réseau ferré de France du démarrage du chantier des travaux dans les formes prévues par les dispositions de l'article 8 du décret du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructure de transport terrestre.

Mais la méconnaissance par le maître d'ouvrage de son obligation d'information concernant les modalités du chantier n'entache pas d'un vice substantiel la décision relative au principe d'engager les travaux, distincte de celle relative au démarrage effectif du chantier, dès lors que le respect de cette procédure d'information, qui a pour objet de permettre au préfet d'imposer des mesures particulières de fonctionnement limitant le trouble aux personnes que causeraient les nuisances sonores du chantier, n'est pas prescrit à peine de nullité de la décision d'engagement des travaux.

CE 4 juillet 2008, req. n° 308055.

Zone franche urbaine (ZFU)

Peut être incluses dans une ZFU des parcelles situées à proximité du quartier prévu par la loi, si cette extension est de nature à faciliter l'implantation d'activités économiques.

Des requérants demandent l'annulation du décret du 15 mai 2007 modifiant le décret du 26 décembre 1996 portant délimitation de zones franches urbaines dans certaines communes des départements d'outre-mer, en tant qu'il n'inclut pas dans ses limites certaines parcelles. Il résulte des dispositions de la loi du 14 novembre 1996, relative à la mise en œuvre du pacte de relance de la ville, que lorsqu'il procède à la délimitation des zones franches urbaines, le pouvoir réglementaire peut ne pas faire coïncider exactement leurs limites avec celles des quartiers dont la liste

est annexée à la loi, s'il apparaît que la fixation d'un périmètre s'écartant, à la marge, de ces limites est de nature à permettre la réalisation, dans de meilleures conditions, des objectifs énoncés par la loi. Il peut en particulier, inclure dans une zone franche urbaine des parcelles situées à proximité du quartier mentionné en annexe de la loi, lorsqu'une telle extension est de nature à faciliter l'implantation d'entreprises ou d'activités économiques. En l'espèce, en étendant par le décret attaqué le périmètre de la zone franche urbaine de Pointe-à-Pitre, le pouvoir réglementaire n'a pas méconnu ces dispositions dès lors que cette extension était de nature à faciliter l'implantation d'entreprises ou le développement d'activités économiques.

CE 3 septembre 2008, req. n° 307514 et s.

Loi Montagne

L'arrêté ministériel qui procède au classement d'une commune ou partie de commune en zone de montagne n'a pas un caractère réglementaire.

CE 13 octobre 2008, req. n° 290506.

OGM

Le dossier technique soutenant une décision d'autorisation d'expérimentation OGM doit comprendre nécessairement des données suffisantes et l'indication de la localisation des expérimentations envisagées.

En l'espèce, la commission du génie biomoléculaire a rendu un premier avis au vu seulement de l'indication des régions et départements concernés et a ensuite été informée de la liste des communes dans lesquelles « pourra être implanté le programme ». Ainsi l'administration n'a pas permis la commission de porter l'appréciation qui lui incombe.

CE 17 octobre 2008, req. n° 295388 et 295760.

Projet urbain

Une commune peut, contre son gré, être intégrée à une communauté d'agglomération et être associée à un projet de développement urbain malgré son caractère rural.

Une commune peut être intégrée à un EPCI, alors même qu'elle aurait manifesté son désaccord (CGCT, art. L. 5211-5). Une telle création peut être décidée après accord des conseils municipaux des communes. Cet accord doit être seulement exprimé par deux tiers au moins des conseils municipaux représentant plus de la moitié de la population totale [des communes intéressées] ou par la moitié au moins des conseils municipaux représentant les deux tiers de la population. Cette majorité doit nécessairement comprendre, pour la création d'une communauté d'agglomération, le conseil municipal de la commune dont la population est supérieure à la moitié de la population totale concernée ou, à défaut, celui de la commune dont la population est la plus importante. Ainsi, la commune de Sainte-Croix-en-Plaine a pu, malgré son opposition, être intégrée dans la communauté d'agglomération de Colmar.

En outre, le caractère rural de la commune ne fait pas obstacle à ce qu'elle s'associe à un projet de développement urbain compte tenu des nombreux liens qui unissent les habitants à la ville de Colmar.

CE 27 octobre 2008, req. n° 296734

Liaisons ferroviaires

Le projet national de réalisation d'une liaison ferroviaire à grande vitesse entre Tours et Bordeaux, visant à favoriser le développement économique des régions traversées, à améliorer l'aménagement du territoire et à développer un réseau européen de trains à grande vitesse constitue une opération à caractère d'utilité publique.

CE 14 novembre 2008, req. n° 297557 et n° 297633.

Aéroport

Selon un arrêt à défaut d'accord au terme de la concertation, c'est au préfet de région de désigner le bénéficiaire du transfert de la gestion d'un aérodrome.

Pour ce faire, il tient compte des caractéristiques du lieu : notamment son trafic et sa zone de chalandise, ainsi que les enjeux économiques et d'aménagement du territoire.

Le préfet d'Alsace, constatant que ni la région, ni le département du Bas-Rhin, ni la commune de Strasbourg, ni sa communauté urbaine n'avaient demandé la prise en charge de l'aérodrome de Strasbourg-Neuhof, a désigné cette dernière en tant que bénéficiaire du transfert. En l'absence d'accord pour conclure une convention avec l'État, les modalités de l'opération ont été définies par le ministre des Transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. La date de son entrée en vigueur a été fixée par un arrêté du 12 avril 2007. La communauté urbaine demande au Conseil d'État d'annuler ce transfert. Se bornant à appliquer la loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales (art. 119), un arrêté du 2 mai 2007 du ministre de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire, pris après avis de la commission consultative des charges, a établi le montant annuel du droit à compensation au bénéfice de la communauté urbaine. Celle-ci ne peut invoquer une méconnaissance des stipulations de l'article 9 de la Charte européenne de l'autonomie locale relative aux ressources financières des autorités locales sans mettre en cause la conformité de la loi à la Constitution, que le juge administratif ne peut examiner. En l'absence d'accord au terme de la concertation, la loi du 13 août 2004 prévoit que le préfet de région désigne le bénéficiaire du transfert. Afin de tenir compte de la diversité des équipements concernés, il choisit celui-ci parmi toute collectivité ou groupement de collectivités, en tenant compte des caractéristiques de l'aérodrome, notamment son trafic et sa zone de chalandise, ainsi que des enjeux économiques et d'aménagement du territoire.

Le juge rappelle que la loi ne subordonne pas la possibilité de transfert d'aéroports à l'existence de compétence propre dans ce domaine. En l'espèce, l'aérodrome de Strasbourg-Neuhof, qui accueille uniquement des activités spor-

tives et de loisir, relève d'un intérêt local et non régional. Mais il est intégré dans plusieurs projets urbains menés par la communauté urbaine de Strasbourg. Ainsi, compte tenu de sa capacité à concilier l'activité de l'aérodrome en cause et les aménagements urbains projetés, l'EPCI a pu, sans erreur manifeste d'appréciation, être désigné comme bénéficiaire du transfert.

CE 19 novembre 2008, req. n° 312095.

Pistes cyclables

Un arrêt du Conseil d'État révèle les conflits d'usage que l'aménagement de pistes cyclables peut générer et auxquels les collectivités doivent désormais faire face.

Le maire de La Chaussée-Saint-Victor (Loir-et-Cher) a pris des mesures d'interdiction sur une voie communale, la réservant aux randonneurs et aux cyclistes. Une association de riverains, la Petite Levée, demande au juge administratif d'annuler cet arrêté. Le maire intervient pour tout ce qui concerne la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques. Par arrêté motivé, il peut interdire l'accès de certaines voies ou portions de voies aux véhicules dont la circulation est de nature à compromettre soit la tranquillité publique, soit la qualité de l'air, soit la protection des espèces animales ou végétales, des espaces naturels, paysages ou sites, ou leur mise en valeur à des fins esthétiques, économiques, agricoles, forestières ou touristiques.

Pour la cour administrative d'appel de Nantes, l'autorité municipale doit faire en sorte, dans l'exercice de ces pouvoirs, que les restrictions apportées à la liberté de circulation ne présentent pas un caractère de généralité excessif. Or, en prononçant l'interdiction de tous les véhicules à moteur sur la voie communale concernée – spécialement aménagée et affectée à la circulation générale – pour en réserver l'utilisation aux seuls randonneurs et cyclistes, le maire de La Chaussée-Saint-Victor n'a pas respecté ce principe. Selon le Conseil d'État, l'interdiction a d'abord été posée pour permettre, dans des conditions assurant la sécurité des promeneurs, la réalisation d'un développement du tourisme cycliste le long de la Loire et d'un projet d'itinéraire cycliste européen, « Eurovélo ». En outre, une route nationale permet les mêmes trajets que l'étroite voie communale concernée, aménagée sur la levée de la Loire. Certains tronçons restent ouverts, moyennant des limitations de vitesse et de tonnage non applicables aux riverains. L'interdiction de circulation ne s'applique que sur des tronçons ne comportant aucune habitation. Enfin, une dérogation permanente existe pour certains véhicules agricoles ou affectés aux services publics. Dans ces conditions, l'arrêté litigieux, pris à des fins de préservation du patrimoine et de promotion touristique, apporte des restrictions à la liberté de circulation qui ne peuvent être considérées comme présentant un caractère de généralité excessif par rapport aux fins recherchées.

CE 5 décembre 2008, req. n° 298917.

Plan de déplacements urbains (PDU)

Le Conseil d'État rappelle que l'adoption d'un plan de déplacements urbains peut relever de la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale, selon les modalités que celui-ci organise.

Par une délibération du 29 mai 2000, le comité syndical du Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération grenobloise a approuvé le plan de déplacements urbains (PDU) de la collectivité. Selon le Code général des collectivités territoriales, l'organe délibérant d'un EPCI peut créer des comités consultatifs pour toutes affaires d'intérêt intercommunal relevant de sa compétence sur tout ou partie du territoire communautaire. Ainsi, le syndicat grenoblois s'est doté d'une commission consultative qui a pour objet de « permettre l'expression des usagers du service public des transports ». Le juge considère le fait que dans les textes, la consultation d'une telle commission soit facultative n'empêche pas un EPCI, par son règlement intérieur, d'en faire localement une obligation.

Par suite, dans la mesure où le règlement intérieur du syndicat mixte prévoit que la commission consultative doit émettre un avis sur le PDU avant son adoption, l'absence de consultation préalable entache en l'espèce d'illégalité la procédure d'adoption de ce plan.

Par une analyse exhaustive de la « Loti », le Conseil d'État juge que le PDU emporte une série d'effets contraignants quant à l'organisation du transport et du stationnement dans le périmètre qu'il couvre. Ils sont notamment applicables aux décisions prises par les autorités compétentes en matière de voirie et de police de la circulation. En outre, le PDU doit être pris en compte pour l'élaboration de certains documents d'urbanisme. Ainsi, la délibération par laquelle le comité syndical du Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération grenobloise a approuvé ce plan présente le caractère d'une décision faisant grief, susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. Eu égard à l'objet d'un PDU, dont les conséquences financières à terme sont certaines, le Conseil d'État juge qu'un particulier a qualité pour en demander l'annulation en tant qu'habitant, contribuable et usager des transports en commun.

CE 16 décembre 2008, req. n° 294275.

IX - URBANISME COMMERCIAL

Petits magasins

Le prélèvement supplémentaire qui résulterait de l'ouverture dans la zone de chalandise concernée d'un magasin de dimension réduite ne méconnaît pas les principes d'urbanisme commercial si ce prélèvement est principalement opéré sur le chiffre d'affaires de grandes surfaces.

CE 24 janvier 2008, req. n° 299256.

Parc d'activités

Ne constitue pas un moyen sérieux recevable devant le Conseil d'État l'argument présenté par un particulier selon lequel un parc d'activités « constitue un projet manifestement démesuré, ne répondant à aucun besoin concret d'intérêt général, tout en portant une atteinte manifeste à la propriété privée, et alors même qu'il présente un coût financier excessif en raison de l'endettement de la commune et en l'absence de subventions ».

CE 4 février 2008, req. n° 304932.

Commerces : conséquence sur l'emploi

L'exécution d'une décision de justice ayant pour éventuelle conséquence d'imposer à une société des charges liées à la réorganisation d'un magasin et une perte d'exploitation susceptible d'entraîner notamment le licenciement d'une partie de son personnel doit être considérée comme risquant d'entraîner des conséquences difficilement réparables et justifie en conséquence une suspension d'exécution qu'elle avait acquise.

CE 7 mars 2008, req. n° 308107.

Commerces : zone de chalandise

Doit être annulée la décision de la commission nationale d'équipement commercial se prononçant à partir de données incomplètes ou inexactes.

Si les services instructeurs ont délimité une zone d'influence potentielle correspondant à un temps de trajet de dix minutes, l'ensemble commercial autorisé par la décision contestée, eu égard à sa dimension, est susceptible d'exercer une attraction sur une zone sensiblement plus étendue englobant d'autres communes que celles prises en compte par la commission, dont plusieurs, accueillent de grands centres commerciaux situés à quinze minutes au plus du lieu d'implantation du projet contesté.

Les insuffisances ont ainsi entaché la délimitation de la zone de chalandise dans le dossier produit par les pétitionnaires, alors que la commission nationale d'équipement commercial, fonde sa décision à la fois sur la définition initiale du pétitionnaire et sur celle élargie à la demande des services instructeurs. Elle s'est donc prononcée sur une demande d'autorisation à partir de données incomplètes ou inexactes qui ne l'ont pas mise à même d'apprécier l'impact prévisible du projet au regard des critères fixés par le législateur. La décision litigieuse de la commission nationale d'équipement commercial doit donc être annulée.

CE 4 avril 2008, req. n° 299477.

Commission départementale d'équipement commercial

Les décisions de la commission nationale d'équipement commercial n'ont pas à comporter les mentions attestant le contenu du dossier adressé à ces membres, le caractère régulier de sa composition, l'identité des personnes pré-

sentes, le respect de la règle du quorum prévue ou le sens du vote émis par chacun de ses membres.

CE 21 mai 2008, req. n° 301973.

Commerces : densité commerciale

Est légale la décision de la commission nationale d'équipement commercial autorisant un projet à l'issue duquel la densité commerciale dans la distribution à dominante alimentaire serait, dans la zone de chalandise, supérieure à la moyenne nationale mais inférieure à la moyenne départementale de référence.

Il appartient aux commissions d'équipement commercial d'apprécier si un projet soumis à autorisation est de nature à compromettre, dans la zone de chalandise intéressée, l'équilibre recherché par le législateur entre les différentes formes de commerce et, dans l'affirmative, de rechercher si cet inconvénient est compensé par des effets positifs du projet apprécié, d'une part, en tenant compte de sa contribution à l'emploi, à l'aménagement du territoire, à la concurrence, à la modernisation des équipements commerciaux et, plus généralement, à la satisfaction des besoins des consommateurs et, d'autre part, en évaluant son impact sur les conditions de circulation et de stationnement aux abords du site envisagé.

Dans cette affaire, après réalisation du projet autorisé par la commission nationale d'équipement commercial, la densité commerciale dans la distribution à dominante alimentaire serait, dans la zone de chalandise, supérieure à la moyenne nationale mais inférieure à la moyenne départementale de référence.

En outre, l'évolution démographique dans cette zone est positive et l'implantation de ces nouveaux équipements permettra de limiter l'évasion commerciale vers les agglomérations de Saint-Claude et d'Oyonnax, et de stimuler la concurrence entre enseignes. Dans ces conditions, le projet de supermarché contesté n'est pas de nature à affecter l'équilibre entre les différentes formes de commerce.

CE 9 juin 2008, req. n° 298309.

Effet positif de la diversification de l'offre

Une commission d'équipement commercial peut prendre en compte les effets positifs sur la diversification de l'offre commerciale du projet.

Il appartient aux commissions d'équipement commercial d'apprécier si un projet soumis à autorisation est de nature à compromettre, dans la zone de chalandise intéressée, l'équilibre recherché par le législateur entre les diverses formes de commerce. Dans l'affirmative, il doit rechercher si cet inconvénient est compensé par les effets positifs du projet apprécié, d'une part, en tenant compte de sa contribution à l'emploi, à l'aménagement du territoire, à la concurrence, à la modernisation des équipements commerciaux et, plus généralement, à la satisfaction des besoins des consommateurs et d'autre part, en évaluant son impact sur les conditions de circulation et de stationnement.

En l'espèce, la réalisation du projet contesté pourrait se traduire par une densité des équipements commerciaux supérieure aux moyennes nationales et départementales sur la base des données du dernier recensement général. Le projet contesté est ainsi susceptible de porter atteinte à l'équilibre entre les différentes formes de commerce.

Toutefois, le prélèvement supplémentaire qui résultera de l'ouverture de ce magasin spécialisé dans la vente de produits frais, dans une zone de chalandise excentrée et qui a connu une évolution démographique largement positive, restera réduit et ne devrait pas perturber l'exploitation des commerces traditionnels de centre-ville. Le projet comporte en outre des effets positifs sur la diversification de l'offre commerciale et le renforcement de la concurrence. Par suite, la commune de Blagnac n'est pas fondée à en demander l'annulation du projet.

CE 4 juillet 2008, req. n° 304865.

Équipement commercial : convocation de la commission

Aux termes de l'article 23 du décret n° 93-306 du 9 mars 1993, huit jours au moins avant la réunion, les membres titulaires et suppléants de la commission départementale d'équipement commercial reçoivent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception communication de l'ordre du jour accompagné des rapports d'instruction de la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

En l'espèce, les membres de la commission réunie le 21 décembre 2001 ont fait l'objet d'une convocation par lettre recommandée, qui comportait l'ensemble des documents mentionnés ci-dessus. La circonstance que l'un des membres ait accusé réception de cette convocation le 13 décembre 2001 n'est pas de nature à entacher d'irrégularité la procédure suivie, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'intéressé n'aurait pas disposé d'un délai suffisant pour prendre connaissance de l'ensemble de ces documents.

CE 24 septembre 2008, req. n° 308104.

Fonctionnement de la commission d'équipement commercial

Eu égard à la nature, à la composition et à l'attribution de la commission nationale d'équipement commercial, les décisions qu'elle prend doivent être motivées.

Mais cette obligation n'implique pas que la commission soit tenue de prendre explicitement parti sur le respect par le projet qui lui est soumis de chacun des objectifs et critères d'appréciation fixés par les dispositions législatives applicables. En l'espèce, en se référant, en premier lieu, à l'état de l'appareil commercial en grandes et moyennes surfaces qui lui paraissait suffisamment important et diversifié pour satisfaire les besoins des consommateurs locaux ; en deuxième lieu, aux densités commerciales en grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire se situant à un niveau

nettement supérieur aux moyennes nationales et départementales ; en troisième lieu, au fait que la progression démographique de la zone de chalandise ne saurait compenser la surdensité de celle-ci, et en quatrième lieu, au fait que ce projet ne semble pas respecter les recommandations du schéma de développement commercial du Loiret, la commission a, en l'espèce, satisfait à cette obligation.

CE 24 septembre 2008, req. n° 307874.

Instruction des dossiers

L'analyse de la zone de chalandise s'appuie sur les données publiées par l'association des chambres françaises de commerce et d'industrie de l'Insee ainsi que sur l'avis des services de la DDE.

La zone de chalandise de l'équipement commercial faisant l'objet d'une demande d'autorisation est délimitée en tenant compte des conditions de desserte et des temps de déplacement nécessaires pour y accéder. L'inventaire des équipements commerciaux ou artisanaux de la zone de chalandise ainsi délimitée est effectué en retenant l'ensemble de ceux qui relèvent du même secteur d'activité que celui du projet. En l'espèce, la société requérant faisait valoir que certaines données ou affirmations contenues dans le dossier des pétitionnaires, notamment en ce qui concerne l'évaluation du marché théorique et de la population touristique permettant d'analyser les effets du projet sur l'équilibre entre les différentes formes de commerce, étaient inexactes ou lacunaires. Mais le Conseil d'État rejette ce moyen : la commission nationale d'équipement commercial disposait de tous les renseignements utiles, apportés par les services instructeurs et fondés sur les données publiées par l'association des chambres françaises de commerce et d'industrie et de l'institut national des statistiques et études économiques.

En outre, l'analyse du pétitionnaire relative à l'impact du projet sur les flux de circulation a été complétée par les services de la direction départementale de l'équipement qui ont émis un avis favorable.

CE 24 septembre 2008, req. n° 306907.

Équipement commercial : pétitionnaire

Le pétitionnaire doit, au minimum pouvoir être reconnu comme une société en cours de constitution.

Aux termes de l'article 1^{er} de l'arrêté du 12 décembre 1997 fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail, lorsque le demandeur est une personne morale, il doit fournir un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou, à défaut, si la société est en cours de constitution, une copie des statuts enregistrés auprès des services fiscaux. En l'espèce, si le dossier de demande d'autorisation présenté par la SAS Vivons heureux précise que la société pétitionnaire est en cours de constitution et si les statuts mentionnant son objet, son siège social et la désignation des premiers associés sont joints à la demande, le

projet de statuts n'est pas daté et il ne ressort d'aucune pièce, et il n'est pas davantage soutenu, que ces statuts ont été enregistrés ni même présentés auprès des services fiscaux. Dès lors, à la date à laquelle la commission nationale d'équipement commercial a statué, la société Vivons heureux ne pouvait pas être regardée comme une société en cours de constitution.

CE 13 octobre 1998, req. n° 314116.

Équipement commercial transfrontalier

L'analyse de la zone de chalandise dans le dossier produit par le pétitionnaire doit prendre en compte si nécessaire les centres commerciaux situés dans des pays frontaliers.

La zone de chalandise de l'équipement commercial faisant l'objet d'une demande d'autorisation, qui correspond à la zone d'attraction que cet équipement est susceptible d'exercer sur la clientèle, est délimitée en tenant compte des conditions d'accès au site d'implantation du projet et des temps de déplacement nécessaires pour y accéder. Dans un second temps, l'inventaire des équipements commerciaux ou artisanaux de la zone de chalandise ainsi délimitée est effectué en retenant l'ensemble de ceux qui relèvent du même secteur d'activité que celui du projet, y compris ceux qui sont exploités sous la même enseigne que celle sous laquelle le projet, objet de l'autorisation, a été présenté. En l'espèce, à l'appui de sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale relative à un centre commercial comportant un hypermarché de 1950 m² de surface de vente ainsi qu'une galerie marchande de 150 m² et une station de distribution de carburants attenante, le pétitionnaire a délimité une zone de chalandise correspondant à un temps de trajet en voiture de dix minutes qui n'a pas été remise en cause par les services instructeurs.

Toutefois, l'ensemble commercial autorisé par la décision contestée, eu égard à sa dimension et à son implantation, est susceptible d'exercer une attraction sur une zone plus étendue, englobant des centres commerciaux, notamment en Allemagne et en Suisse, situés à moins de quinze minutes du site. Dans ces conditions, les insuffisances entachant la délimitation de la zone de chalandise dans le dossier produit par le pétitionnaire n'ont pas mis la commission nationale d'équipement commercial à même de se prononcer sur la demande d'autorisation dont elle était saisie sur la base de données complètes lui permettant d'apprécier l'impact prévisible du projet au regard des critères fixés par le législateur.

CE 13 octobre 1998, req. n° 303886.

Commission d'équipement commercial : instruction

La méconnaissance du délai prévu pour la communication aux membres de la CDEC des rapports d'instruction n'est, pas à elle seule, de nature à entacher d'irrégularité la procédure.

La méconnaissance du délai de huit jours prévu pour la communication aux membres de la commission départementale d'équipement commercial (CDEC) des rapports d'instruction de la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes n'est pas à elle seule, de nature à entacher d'irrégularité la procédure suivie, dès lors que les membres de la commission départementale d'équipement commercial ont été en mesure de prendre connaissance en temps utile des rapports afin de pouvoir émettre un avis en pleine connaissance de cause sur le projet. Le Conseil d'État a considéré que la Cour administrative d'appel aurait dû rechercher si ses membres avaient été en mesure de prendre connaissance en temps utile de ce rapport.

CE 14 novembre 2008, req. n° 297439.

Autorisation

L'annulation de la décision de la commission départementale d'équipement commercial refusant l'autorisation du projet commercial, entraîne en conséquence, l'annulation de la décision du même jour par laquelle la commission a refusé la création d'une station de distribution de carburants au sien de cet ensemble commercial.

CE 5 décembre 2008, req. n° 304771 et n° 304772.

X - FISCALITÉ

Places de stationnement

Le pétitionnaire doit justifier de la réalisation ou de l'acquisition de places de stationnement avant la délivrance du permis de construire, faute de quoi ledit permis pourra être assorti d'une prescription l'assujettissant au paiement d'une participation pour réalisation de places de stationnement.

CAA Paris 3 avril 2008, req. n° 06PA03984.

Taxe sur les logements vacants

Les logements qui constituent des dépendances du domaine public sont exclus du champ d'application de la taxe sur les logements vacants.

L'administration a mis à la charge de la région Ile-de-France des cotisations de taxe sur les logements vacants au titre de l'année 1999, à raison de logements vacants dans un certain nombre de lycées. Selon l'article 232 du CGI issu de l'article 51 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, il est institué une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Cette taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins deux années consécutives, à

l'exception des logements détenus par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources. Selon le Conseil d'État il résulte de ces dispositions que la taxe des logements vacants ne concerne que les logements pouvant être mis, sur simple décision du propriétaire, sur le marché immobilier, dans des conditions normales et durables d'habitation. Or les logements qui constituent des dépendances du domaine public et dont l'occupation a, comme toute occupation du domaine public, un caractère précaire, ne remplissent pas ces critères. Ils sont donc exclus du champ d'application de cette taxe.

CE 18 janvier 2008, req. n° 290366 et n° 291694.

Taxe foncière

L'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de l'année 2007 peut être établie jusqu'au 31 décembre 2008. Aussi, la demande des communes tendant à ce que leur soit communiqué le tableau récapitulatif des activités lucratives et non lucratives réalisées par l'armée sur les parties de leur territoire communal situées dans le périmètre du camp militaire de Canjuers ne présente pas un caractère d'urgent.

CE 3 mars 2008, req. n° 308275 et s.

Omission ou insuffisance d'imposition

Les omissions ou insuffisances d'imposition qui résultent des déclarations des redevables en cas de constructions nouvelles, des changements de consistance ou d'affectation des propriétés peuvent être réparées à tout moment.

Les redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties ne sont tenus de souscrire des déclarations, hors le cas de révision des évaluations prévues par l'article 1502 du Code général des impôts, qu'à raison des constructions nouvelles ou des changements de consistance ou d'affectation de ces propriétés. Les omissions ou insuffisances d'imposition qui en résultent peuvent être réparées à tout moment et les cotisations rehaussées dans les limites prévues à l'article 1508 de ce code, sans que puissent être utilement opposées les dispositions de l'article L. 173 du livre des procédures fiscales limitant le droit de reprise de l'administration fiscale à la fin de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due.

CE 26 mars 2008, req. n° 294354.

Assiette et recouvrement

La taxe locale d'équipement et les autres taxes d'urbanisme établies selon les mêmes règles sont assises, liquidées et recouvrées en vertu d'un titre de recette individuel ou collectif délivré par le directeur départemental de l'équipement ou le maire, par application de l'article L. 421-2-1 du Code de l'urbanisme. Ces taxes font ensuite l'objet d'un avis d'imposition qui a pour seule fonction d'informer le contribuable du montant de l'imposition mis à sa charge par le titre de

recettes et dont la signature n'est pas requise. L'arrêt rappelle également qu'aucune disposition du Code de l'urbanisme ne prévoit l'obligation de faire figurer dans le permis de construire les montants de la taxe locale d'équipement et des taxes assimilées, notamment la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et la taxe départementale des espaces naturels sensibles, qui sont exigibles indépendamment de toute mention dans le permis de construire.

CE 26 mars 2008, req. n° 300751.

Loi SRU

Le nombre des résidences principales à prendre en compte pour l'établissement du prélèvement dû au titre de l'article 55 de la loi SRU, est établi à partir des données extraites du rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation, mais non en se référant au nombre d'articles figurant dans ce rôle.

Selon l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) les dispositions instaurées par l'article 55 de la loi SRU s'appliquent aux communes dans lesquelles le nombre de logements sociaux représente moins de 20% des résidences principales, c'est-à-dire les résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. Par arrêté du 28 février 2002, le préfet des Yvelines a fixé le prélèvement dû par la commune de Saint-Germain-en-Laye en application de l'article L. 302-7 du CCH en se fondant sur un nombre de résidences principales existant dans la commune à 16 432 et 16 587 pour ces deux années. Le juge du fond a annulé ces deux arrêtés après avoir relevé que le nombre de résidences principales retenu par le préfet était supérieur au nombre d'article du rôle de la taxe d'habitation (16 003 et 16 192 pour les deux années de référence). Selon le Conseil d'État pour fixer le prélèvement dû par une commune, l'administration doit prendre en compte les locaux d'habitation assujettis à la taxe d'habitation en tant que résidences principales à partir des données extraites du rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation, et non en se référant au nombre d'article figurant dans ce rôle.

CE 3 octobre 2008, req. n° 306082.

Habitation secondaire

Une habitation légère de loisirs, même démontable, relève de la catégorie fiscale « Locaux à usage d'habitation secondaire ».

La modulation de la valeur d'assiette des différentes catégories de constructions passibles de la taxe locale d'équipement répond au souci du législateur de faire en sorte que la charge découlant de cette imposition soit en rapport avec le coût des équipements publics que la commune bénéficiaire du produit de cette taxe doit supporter pour faire face aux dépenses induites par chacune des catégories de construction en cause. En raison de la finalité ainsi poursuivie, la détermination des constructions entrant dans le champ des

différentes catégories en question est fonction, à titre principal, de leur destination. Dès lors, le tribunal administratif de Montpellier, qui a relevé que l'arrêté portant permis de construire délivré autorisait la construction d'une habitation légère de loisirs à usage de résidence secondaire, n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que, nonobstant le caractère démontable des locaux, qui résulte de leur nature même, et leur occupation saisonnière, la construction en cause devait être classée dans la catégorie « Locaux à usage d'habitation secondaire » prévue au 8° du I de l'article 1585 D du Code général des impôts.

CE 6 août 2008, req. n° 286529.

Éolienne

Les socles en béton, de grande dimension, d'éolienne doivent être regardés comme des ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions au sens du n° 1 de l'article 1381 du CGI et soumis à la taxe foncière les propriétés bâties. Lesdites installations sont composées d'un socle en béton, de grande dimension et dont la réalisation a nécessité des moyens matériels et financiers importants, et d'un mât surmonté d'une partie mécanique générant de l'électricité.

CE 31 décembre 2008, req n° 307966.

XI - DOMAINE PUBLIC-PRIVÉ

Contentieux domaine privé

Les litiges relatifs à l'application d'une convention qui porte sur un immeuble appartenant au domaine privé d'une communauté urbaine et ne contenant aucune clause exorbitante du droit commun relèvent de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

Tribunal des conflits 20 février 2008, n° 3623.

Restaurant

Dans le cadre d'une concession régulièrement attribuée, rien ne s'oppose à l'occupation privative à titre précaire de dépendances du domaine public communal.

La commune de La Londe-les-Maures a passé deux conventions autorisant une société privée à occuper d'une part une parcelle domaniale appartenant à la commune et, d'autre part, une parcelle appartenant au domaine public maritime. Le conseil municipal a ensuite autorisé le maire à résilier ces conventions. Si le tribunal administratif a déclaré les deux conventions nulles et de nul effet, la cour administrative d'appel a ensuite annulé la délibération du conseil municipal. Le Conseil d'État rappelle qu'une convention peut être déclarée nulle lorsqu'elle est dépourvue de cause ou fondée sur une cause qui, en raison de l'objet de cette convention ou du but poursuivi par les parties, présente un caractère illicite. Dans le cadre d'une concession régulièrement attribuée, rien

ne s'oppose à l'occupation privative à titre précaire de dépendances du domaine public communal. En l'espèce, l'exploitation par une société d'un restaurant implanté en partie sur une parcelle constituant une dépendance du domaine public communal n'est pas incompatible par nature avec l'affectation de ce domaine. Aussi, la cour administrative d'appel de Marseille a pu légalement juger que cette exploitation, objet des conventions litigieuses, est conforme à l'affectation des dépendances concernées du domaine public.

CE 15 février 2008, req. n° 279045.

Rivages - Accès réglementé

Le préfet est compétent en vertu de l'article L. 3211-9 du Code de l'environnement pour prendre un arrêté réglementant la circulation et le stationnement des véhicules terrestres à moteur utilisés par les pratiquants de la pêche à pied de loisir sur le domaine public maritime.

CE 20 février 2008, req. n° 306987.

Police de la circulation

Le juge ne peut pas ne pas tenir compte de l'opposition des propriétaires d'une voie privée ouverte à la circulation par le maire.

Un chemin, propriété de personnes privées, a été ouvert à la circulation publique jusqu'à ce que le maire de la commune de Mandelieu-la-Napoule l'interdise à la circulation, pour des raisons de sécurité publique. Souhaitant rouvrir cette voie à la circulation, la commune y a fait ensuite effectuer des travaux de remise en état. Les propriétaires s'y sont opposés en assignant la commune devant le tribunal de grande instance de Grasse aux fins de demander l'arrêt immédiat des travaux sur la voie et en faisant apposer une barrière pour interdire son accès. Aussi, en jugeant que le maire avait pu légalement décider de rouvrir la voie à la circulation publique et d'y réglementer la circulation et le stationnement sans tirer aucune conséquence du désaccord manifesté par les propriétaires, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit. L'arrêt indique que le juge administratif est compétent pour apprécier la réalité du consentement de propriétaire à l'ouverture au public d'une voie dont ils sont propriétaires et que la circonstance que deux autres propriétaires du chemin n'aient pas manifesté leur opposition à sa réouverture au public est sans incidence sur la solution à donner au litige dès lors que les propriétaires d'une portion du chemin s'étaient expressément opposés à sa réouverture.

CE 5 mars 2008, req. n° 2888540.

Garde d'ouvrage

L'utilisation exclusive de pontons irrégulièrement édifiés et l'installation d'un lampadaire afin de sécuriser leur accès ne caractérise pas la garde de ces ouvrages.

Une SCI a utilisé de manière exclusive des pontons irrégulièrement édifiés. Le fait qu'elle a installé un lampadaire afin de sécuriser l'approche des plaisanciers et sollicité, une autorisation d'occupation du domaine public pour régulariser l'implantation de ces pontons du dix-neuvième siècle ne permettent pas de regarder la SCI comme ayant leur garde. Le Conseil d'état a considéré que la société requérante ne pouvait être regardée comme étant l'auteur matériel d'une contravention de grande voirie.

CE 31 décembre 2008, req. n° 301378.

Voies nouvelles et réseaux

Les propriétaires riverains d'une nouvelle construction peuvent supporter une participation pour le financement de voies nouvelles ou des réseaux réalisés afin de permettre cette implantation.

Un conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de voies nouvelles ou des réseaux réalisés afin de permettre l'implantation d'une nouvelle construction. Elle ne peut légalement être mise à la charge du pétitionnaire que par l'autorisation de construire. Le propriétaire riverain est le redevable de la participation à la date de délivrance de l'autorisation même lorsqu'il n'est pas le bénéficiaire de cette autorisation.

En conséquence, le requérant était le redevable de la participation pour voies nouvelles et réseaux, car à la date de délivrance du permis de construire, il était le propriétaire riverain de la parcelle en cause. Le fait qu'il avait signé une promesse de vente, qui ne portait transfert de propriété que postérieurement à l'autorisation et qu'il n'avait pas été désigné comme le propriétaire dans la demande de permis de construire, était sans conséquence sur sa participation financière.

CE 31 décembre 2008, req. n° 290898.

Ce cahier ne peut être vendu séparément.

Principal actionnaire: Groupe Moniteur Holding. Société editrice: Groupe Moniteur SAS au capital de 333900 euros. RCS: Paris 403 080 823

Siège social: 17 rue d'Uzès 75108 Paris Cedex 02. Numéro de commission paritaire: 1008 T 83807 - ISSN: 0769-3508

P-dg / Directeur de la publication: Jacques Guy

Impression: Roto France, rue de la Maison-Rouge, 77185 Lognes - Dépôt légal: mars 2009