

**Note sous Cour administrative d'appel de Bordeaux, 6
avril 2009, numéro 08BX00568, Jean-Louis X**

Tristan Aoustin

► **To cite this version:**

Tristan Aoustin. Note sous Cour administrative d'appel de Bordeaux, 6 avril 2009, numéro 08BX00568, Jean-Louis X. *Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien "* (LexOI), 2010, pp.259-261. hal-02610939

HAL Id: hal-02610939

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610939>

Submitted on 18 May 2020

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

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

Certificat d'urbanisme pré-opérationnel, document n'indiquant pas l'intégralité des renseignements dont dispose l'administration, plan de prévention des risques naturels, responsabilité de la commune

Cour administrative d'appel de Bordeaux, arrêt du 6 avril 2009, *Jean-Louis X*, n°08BX00568

Tristan Aoustin, Doctorant, ATER à l'Université de La Réunion

Est responsable, à l'égard du pétitionnaire, une commune qui délivre un certificat d'urbanisme positif en omettant de mentionner une étude portant sur les risques liés aux mouvements de terrains menée dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

Bien qu'il ne modifie ou n'enrichisse pas le droit sur le terrain des principes, cet arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Bordeaux mérite attention en tant qu'il est l'occasion pour le juge de rappeler l'étendue des garanties conférées par un certificat d'urbanisme pré-opérationnel. S'il est acquis que ces garanties portent sur les servitudes et limitations administratives existant à la date du certificat d'urbanisme et que, corrélativement, la délivrance d'un certificat inexact ou incomplet est de nature à constituer une faute engageant la responsabilité de l'administration (le Conseil d'État reconnaît la responsabilité de l'administration pour une omission préjudiciable; CE, 23 oct. 1974, *Min. aménag. territ., équip., log. et tour. c/ Cts Cadiou et cts Jagou*), les projets en cours d'étude doivent également être pris en considération lors de l'instruction d'un certificat d'urbanisme. C'est ce qui ressort d'une jurisprudence abondante initiée par un jugement du Tribunal administratif de Rennes du 22 mars 1978, *Demoiselle Morvane*, confirmé par le Conseil d'État le 5 janvier 1979 dans un arrêt *Dame Daunas*.

Dans le contexte de forte pression foncière que connaît l'île de La Réunion et eu égard à la topographie du territoire, une terre au relief travaillé par un processus continu d'érosion, et au développement des plans de prévention des risques naturels encouragés par la loi « Bachelot » de

¹ Tout comme un grand nombre de formalités dites *substantielles*.

2003, les faits ayant donné lieu à l'arrêt ici exposé laissent augurer une jurisprudence amenée à connaître des succédanés locaux. Ils sont les suivants :

Le maire de la commune de Saint-Denis de La Réunion a délivré, pour un terrain situé à La Montagne, un certificat d'urbanisme positif pour la partie d'un terrain situé en zone UE du plan d'occupation des sols, en bordure de ravine. Le pétitionnaire a par suite acquis ce terrain en vue d'y construire une maison et effectué une demande de permis en ce sens. Le maire lui opposa un refus en se fondant sur des risques d'inondation liés à la crue centennale d'une ravine proche. Le Tribunal administratif de Saint-Denis annula ce refus par un premier jugement. Mais il fut à nouveau saisi des rejets implicites ensuite opposés aux demandes réitérées de permis de construire du pétitionnaire et rejeta la demande en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et sur le risque fort de mouvement de terrain analysé dans une étude du Bureau de recherche géologique et minière, étude menée dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau plan de prévention des risques naturels. Par un troisième jugement, suite à l'abandon de son projet par le pétitionnaire, le même tribunal, bien qu'admettant la faute de la commune, va rejeter la demande en réparation de ce dernier en retenant le défaut de caractère direct et certain des préjudices invoqués. Appel fut donc interjeté.

La Cour, relevant la circonstance que le terrain d'assiette du projet immobilier fut finalement classé en zone rouge (zone directement menacée par le risque; actuelles « zones de dangers ») du plan de prévention des risques naturels approuvé au terme de l'étude susvisée, fait droit à la demande de l'intéressé en annulant le jugement rendu au plein contentieux après avoir considéré qu'« *il ne résulte pas de l'instruction que l'auteur du certificat d'urbanisme ignorait l'existence de cette étude* » et qu'« *il lui appartenait de porter sur ce certificat la mention qu'une étude était en cours en vue de délimiter les risques de mouvement de terrain alors même que le plan de prévention des risques n'était pas encore approuvé* ».

Aucune garantie n'étant, en matière de certificat d'urbanisme, conférée au pétitionnaire concernant les servitudes qui, telles que les plans de prévention des risques naturels (qui peuvent faire l'objet d'une application anticipée en cas d'urgence; CAA de Versailles, 3 novembre 2005, n°04VE003238), «*ont pour objet la préservation de la sécurité publique*» (art. L. 410-1-5° al. C. Urb.), l'on conçoit l'intérêt pour ce dernier de la solution consacrée et ici illustrée. Le certificat d'urbanisme délivré n'aura pas permis au pétitionnaire d'effectuer l'achat de son terrain en connaissance de cause alors que l'«évolution» -pour lui préjudiciable- du cadre juridique était d'ores et déjà, si ce n'est connue, au moins envisageable par la commune (applicabilité de l'article R.111-2 précité. Une réponse ministérielle nous informe à ce sujet du fait que l'administration a «*compétence liée pour délivrer un certificat négatif lorsqu'un permis de construire pourrait être refusé sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme*»; Rép. min. n°22103, JO Sénat Q 21 déc. 2000, p.4379. En ce sens, CE, 27 juillet 1990, *Cne Ruffey-lès-Echirey*, LPA, 11 nov.1991, p.8). On relèvera à cet égard que la circonstance, invoquée par cette dernière, que l'intéressé occupait les fonctions de directeur de l'agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement du territoire et l'habitat, «*ne suffit pas à établir qu'il connaissait précisément les risques naturels dont était affecté le terrain qu'il s'appropriait à acquérir* » et ainsi, à exonérer la commune de sa responsabilité. Seule une connaissance des risques naturels par le pétitionnaire ou l'absence de connaissance de ces risques par le service instructeur, pouvant résulter d'un défaut de portée à connaissance de la part de l'État, auraient permis à la commune de bénéficier d'une telle exonération.

On pourra du reste s'étonner du jugement dont il était fait appel. En effet, bien que constatant la faute de la commune, le juge a rejeté la demande de réparation pour « *défaut de caractère directe et certain des préjudices invoqués* ». Or, et bien que l'arrêt de la Cour ne soit pas explicite sur le sujet, l'affirmation d'une absence de préjudice « *certain* » peut paraître des

plus fantaisistes compte tenu de la perte de valeur vénale du bien frappé d'inconstructibilité (estimée en l'espèce à 60 403 euros pour une valeur initiale du terrain de 60 979 euros).