

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

COPIE

N°0609517

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Houist
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Mme Dioux-Moebs
Commissaire du gouvernement

(1ère chambre)

Audience du 4 juillet 2008
Lecture du 4 juillet 2008

CNIJ : 68 03 025 02 01

Vu, enregistrée le 23 octobre 2006 sous le n° 0609517, la requête présentée pour la SCI [REDACTED], dont le siège social est [REDACTED] représentée par sa gérante Madame [REDACTED], par Maître Trennec ;

La SCI [REDACTED] demande au tribunal administratif de Cergy-Pontoise :

- 1) d'annuler un arrêté en date du 29 septembre 2006 par lequel le maire de la commune du Raincy a rejeté sa demande de permis de construire une maison d'habitation sur un terrain situé [REDACTED] au Raincy ;
- 2) d'enjoindre au maire du Raincy de lui délivrer le permis de construire sollicité dans le délai de quinze jours sous astreinte de 200 € par jour de retard ;
- 2) de condamner la ville du Raincy à lui payer la somme de 2 000 € au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- le refus de permis de construire contesté doit s'analyser comme un retrait du permis de construire tacite dont elle a bénéficié au plus tard le 24 août 2006 date d'expiration du délai de trois mois d'instruction qui lui avait été fixé et plutôt le 24 juillet 2006 date d'expiration du délai de droit commun de deux mois qui lui était seul applicable en l'absence de nécessité de consulter l'Architecte des Bâtiments de France ;
- que le permis de construire tacite dont elle a bénéficié ne pouvait être légalement retiré que dans le délai de deux mois qui expirait le 24 septembre 2006 en application de l'article 23 de la loi du 12 avril 2000 ;
- le retrait est intervenue à la suite d'une procédure irrégulière en l'absence de procédure contradictoire préalable exigée par l'article 24 de la loi précitée ;

- le retrait est illégal en ce que la décision retirée n'était pas illégale dès lors que la délivrance du permis de construire n'était pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme ;

Vu la lettre, enregistrée le 25 avril 2007, présentée pour la SCI [REDACTED] ;

Vu la mise en demeure adressée le 25 mai 2007 à la commune du Raincy, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu, enregistré le 1er août 2007, le mémoire en défense présenté pour la commune du Raincy par Maître Cassin tendant au rejet de la requête de la SCI [REDACTED] ainsi qu'à sa condamnation à lui payer la somme de 2 500 € au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative par les moyens que :

- la SCI n'a pu bénéficier d'un permis de construire tacite le 24 juillet 2006 dès lors qu'en application de l'article R 421-12 le délai d'instruction avait été fixé au 24 août 2006 ;

La SCI n'a pu davantage bénéficier à cette date du 24 août 2006 d'un permis de construire tacite dès lors que par lettre du 31 juillet 2006 l'autorité municipale a sollicité des pièces complémentaires et que cette lettre est restée sans réponse ; la décision attaquée constitue, par suite, un simple refus de permis de construire ;

- le maire du Raincy n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que la construction projetée portait atteinte au caractère des lieux et notamment au pigeonnier existant sur cette parcelle ;

Vu le mémoire, enregistré le 30 juin 2008, présenté pour la SCI [REDACTED] ;

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 4 juillet 2008 ;

- le rapport de M. Houist, président rapporteur ;

- les observations de :

Maître Cassin, avocat représentant la commune du Raincy ;

Mme [REDACTED], gérante de la SCI [REDACTED] ;

- et les conclusions de Mme Dioux-Moebis, commissaire du gouvernement ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le délai d'instruction de la demande de permis de construire déposée en mairie du RAINCY par la Société [REDACTED] le 24 mai 2006 a été fixé à trois mois, soit au 24 août 2006, au motif « des consultations à effectuer compte tenu du classement d'un pigeonnier existant sur le terrain d'assiette du projet au patrimoine architectural », sans toutefois que cette lettre de notification du délai d'instruction n'indique que la construction projetée ne pouvait bénéficier d'un permis tacite comme le prévoit le dernier alinéa de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme lorsque le projet se trouve dans l'un des cas prévus à l'article R.421-19 ; que compte tenu de l'avis défavorable émis, nonobstant l'absence de toute servitude de protection, par l'architecte des bâtiments de France, le maire du Raincy invitait la pétitionnaire, par lettre du 31 juillet 2006 : « à prendre contact avec les services de la ville afin d'étudier tout aménagement répondant à l'insertion du projet dans le site et de compléter votre dossier afin que puisse être fixé le nouveau délai d'instruction de votre demande » ; qu'enfin, en l'absence de modification du projet, le maire rejetant la demande de la SCI [REDACTED] au motif que « le projet envisagé est de nature à porter atteinte au caractère des lieux et notamment au pigeonnier existant sur la parcelle ; qu'en effet la construction proposée tant par sa volumétrie cubique et dense que par son parti architecturale contemporain n'est pas susceptible de s'insérer harmonieusement dans le paysage local composé principalement de maisons individuelles à l'architecture traditionnelle » ;

Considérant qu'à supposer même que le maire du Raincy ait pu légalement fixer à trois mois le délai d'instruction de la demande, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier et qu'il n'est d'ailleurs pas soutenu par la commune que cette demande nécessitait la consultation d'une autorité dépendant d'une personne publique autre que celle chargée de l'instruction, la lettre du 31 juillet 2006 par laquelle le maire du Raincy a demandé à la pétitionnaire de lui adresser un nouveau projet ne saurait être regardée comme une demande de pièces complémentaires au sens de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme, demande qui ne peut en tout état de cause être régulièrement formulée que dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande initiale ; que dès lors la société [REDACTED], dont le projet ne se trouvait dans aucun des cas fixés par l'article R.421-19 dudit code, a bénéficié, au plus tard le 24 août 2006, d'un permis de construire tacite ; que ce permis tacite ne pouvait être légalement retiré que pour illégalité et dans le respect de la procédure contradictoire préalable instituée par l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 susvisée : « exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées (...) n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande des observations orales. »

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier et qu'il n'est d'ailleurs pas soutenu par la commune que la Société [REDACTED] aurait été préalablement avisée de l'éventualité du retrait du permis tacite dont elle avait bénéficié ; qu'en l'absence de procédure contradictoire instituée par les dispositions précitées, le retrait dudit permis est, par suite, intervenu à la suite d'une procédure irrégulière ;

Considérant, en second lieu, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'autorisation dont a bénéficié tacitement cette construction procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation, nonobstant le caractère contemporain de ladite construction, eu égard à l'absence de valeur patrimoniale, compte tenu de son état de délabrement, du pigeonnier, lequel d'ailleurs ne bénéficie d'aucune protection n'étant pas même répertorié dans le recensement du patrimoine

architectural annexé au Plan d'Occupation des Sols qui ne fait figurer que l'édifice principal de la propriété situé [REDACTED], dont le démembrement est seul à l'origine de l'atteinte portée à l'unité de cette propriété ; que, par suite, la requérante est fondée à soutenir que le permis tacite dont elle avait bénéficié ne pouvait, en l'absence d'illégalité, être légalement retiré ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'annuler, pour ces deux motifs, l'arrêté du maire du Raincy en date du 29 septembre 2006 portant refus de permis de construire et valant retrait du permis tacite dont avait bénéficié la SCI [REDACTED] ;

Sur les conclusions à fin d'injonction ;

Considérant que par la présente décision il est jugé que la SCI [REDACTED] a bénéficié d'un permis de construire tacite ; que, par suite, ses conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint au maire du Raincy de lui délivrer le permis de construire sollicité sont aujourd'hui privées d'objet ; qu'il n'y a plus lieu, dès lors de statuer sur les conclusions susvisées ;

Sur les conclusions au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

Considérant que les conclusions de la commune du Raincy partie perdante ne peuvent qu'être rejetées ; qu'il y a lieu, en revanche dans les circonstances de l'espèce, de condamner la commune du Raincy à payer à Mme [REDACTED] la somme de 1 500 € ;

DECIDE :

Article 1 : L'arrêté en date du 29 septembre 2006 du maire du Raincy est annulé.

Article 2 : Il n'y a plus lieu de statuer sur les conclusions à fin d'injonction de Mme [REDACTED] et le surplus des conclusions de sa requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions de la commune du Raincy au titre de l'article L 761- 1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la SCI [REDACTED] et à la commune du Raincy.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

COPIE

N°0703205

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. SCI [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Houist
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Mme Dioux-Moebis
Commissaire du gouvernement

(1ère chambre)

Audience du 4 juillet 2008
Lecture du 4 juillet 2008

CNIJ : 68 03 025 02 01

Vu, enregistrée le 9 mars 2007 sous le n° 0703205 la requête présentée par la SCI [REDACTED], dont le siège social est [REDACTED] représentée par sa gérante Madame [REDACTED];

La SCI [REDACTED] demande au tribunal administratif de Cergy-Pontoise :

- 1) d'annuler un arrêté en date du 8 janvier 2007 par lequel le maire de la commune du Raincy a rejeté sa demande de permis de construire une maison d'habitation sur un terrain situé [REDACTED] au Raincy ;
- 2) d'enjoindre au maire du Raincy de lui délivrer le permis sollicité dans un délai de quinze jours à compter du jugement à intervenir sous astreinte de 200 € par jour de retard ;
- 3) de condamner la commune du Raincy à lui payer la somme de 2 000 € au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

La SCI [REDACTED] soutient que :

- le refus est illégal en tant qu'il est fondé sur un avis émis le 13 décembre 2006 par l'Architecte des Bâtiments de France qui était facultatif ;
- le refus est entaché d'un détournement de pouvoir attesté par la substitution de motifs opérée entre le premier refus opposé le 29 septembre 2006 et le refus aujourd'hui contesté ;
- le motif du refus tiré de la mauvaise insertion du projet est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

Vu, enregistré le 6 avril 2007, la requête, enregistrée à tort comme un mémoire, par laquelle la SCI [REDACTED] demande 1) l'annulation de l'arrêté en date du 8 février 2007 par lequel le maire du Raincy a rejeté sa demande de permis de démolir un pigeonnier situé sur son terrain [REDACTED] [REDACTED] au Raincy ; 2) d'enjoindre au maire du Raincy de lui délivrer le permis de démolir sollicité dans un délai de 15 jours sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard ; 3) de condamner la commune du Raincy à lui payer la somme de 2 000 € au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

La SCI [REDACTED] soutient que :

- le refus est illégal en ce qu'il est essentiellement fondé sur un avis facultatif émis le 13 décembre 2006 par l'Architecte des Bâtiments de France non sur la demande de permis de démolir mais sur celle du permis de construire ;
- aucune disposition du code de l'urbanisme n'était de nature à fonder légalement le refus de permis de démolir contesté ;
- le refus de permis de démolir procède d'un détournement de pouvoir ;
- les motifs tirés de ce que le pigeonnier présente certaines caractéristiques architecturales traditionnelles et que sa destruction porterait atteinte au caractère des lieux environnants est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

Vu, enregistré le 24 avril 2007, le mémoire présenté pour la SCI [REDACTED] tendant aux mêmes fins que sa requête ;

Vu, enregistré le 25 mars 2008, le mémoire présenté pour la commune du Raincy par Me Cassin tendant à titre principal au non lieu à statuer et à titre subsidiaire au rejet des conclusions dirigées contre le refus de permis de construire ainsi qu'à la condamnation de la SCI [REDACTED] à lui verser la somme de 2500 euros au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative par les moyens que :

- il n'y a plus lieu de statuer sur la requête dès lors que la SCI [REDACTED] a bénéficié le 26 juillet 2007 d'un permis de construire pour un projet différent, transféré le 17 décembre 2007 à Mme [REDACTED] qui a adressé le 18 février 2007 une déclaration d'ouverture de chantier ;
- c'est légalement que la maire a pu consulter l'Architecte du Bâtiment de France ;
- le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;
- c'est sans erreur d'appréciation que le maire a estimé que le projet, en prévoyant la destruction du pigeonnier et un projet architectural massif portaient atteinte au caractère des lieux ;

Vu, enregistré le 25 mars, le mémoire en défense présenté pour la commune du Raincy par Me Cassin tendant à titre principal au non lieu à statuer et à titre subsidiaire au rejet des conclusions dirigées contre le refus de permis de démolir par les moyens que :

- la SCI [REDACTED] a bénéficié le 26 juillet 2007 d'un permis de construire prévoyant la conservation du pigeonnier ; ce permis de construire mis en œuvre par Mme [REDACTED] à qui il a été transféré atteste de la renonciation à la démolition du pigeonnier ;
- le maire pouvait légalement consulter l'Architecte des Bâtiments de France ;
- le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;
- c'est sans erreur d'appréciation que le maire a estimé que la démolition du pigeonnier qui constitue un élément de qualité du paysage rancéen était de nature à porter atteinte à la mise en valeur du quartier ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 4 juillet 2008 ;

- le rapport de M. Houist, président rapporteur ;

- les observations de :

Maitre Cassin, avocat représentant la commune du Raincy ;

Mme [REDACTED], gérante de la SCI [REDACTED] ;

et les conclusions de Mme Dioux-Moebs, commissaire du gouvernement ;

Considérant que Mme [REDACTED] sollicite l'annulation, d'une part, de l'arrêté du maire du Raincy en date du 8 janvier 2007 lui refusant un permis de construire prévoyant, notamment, la suppression d'un pigeonnier édifié sur le terrain d'assiette de la construction projetée et, d'autre part, de l'arrêté en date du 8 février 2007 rejetant sa demande de permis de démolir ledit pigeonnier ;

Sur les conclusions à fin de non lieu à statuer de la ville du Raincy;

Considérant que les circonstances que, d'une part, Mme [REDACTED] ait obtenu le 26 juillet 2007 un nouveau permis de construire, sur le même terrain, qui prévoyait notamment la conservation du pigeonnier et que, d'autre part, ce permis de construire ait reçu un commencement d'exécution ne sont pas de nature à priver d'objet les conclusions de la requête de Mme [REDACTED] dirigées contre les refus d'autorisation analysés ci-dessus dès lors, d'une part, que Mme [REDACTED] n'a pas fait part au tribunal de son intention de renoncer au bénéfice des autorisations d'urbanisme qui lui ont été refusées et que, d'autre part, aucune disposition légale ou réglementaire ne s'oppose à ce qu'un même propriétaire dispose de plusieurs permis de construire sur un même terrain ; que les conclusions susvisées doivent, par suite, être rejetées ;

-en ce qui concerne le refus du permis de démolir ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Considérant que par l'arrêté en date du 8 février 2007, le maire du Raincy a rejeté la demande de permis de démolir un pigeonnier formée par la SCI [REDACTED] aux motifs, d'une part, que la démolition projetée est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et notamment à une très belle propriété 1900 recensée au patrimoine rancéen de septembre 1998 et, d'autre part, que le bâti en cause présente certaines caractéristiques architecturales traditionnelles

dont il n'existe aucun autre témoignage dans la commune et qui présente un caractère particulier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L 430-1 du code de l'urbanisme : « ...le permis de démolir peut être refusé... si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers et des sites » ;

Considérant, en premier lieu, que la SCI [REDACTED] est fondée à soutenir qu'aucune disposition du code de l'urbanisme, et notamment pas celles précitées de l'article L 430-1, n'étaient de nature, en l'absence de toute protection précédemment édictée, à fonder légalement le refus litigieux au seul motif de la valeur patrimoniale intrinsèque du pigeonnier dont la démolition était projetée ; que, par suite, le motif du refus contesté tiré de la valeur patrimoniale du pigeonnier, à le supposer correctement apprécié malgré l'état de délabrement de celui-ci, est entaché d'erreur de droit ;

Considérant, en second lieu, qu'il n'est pas établi et qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que la démolition du pigeonnier projetée par la SCI [REDACTED] serait de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et notamment à la propriété située au [REDACTED] allée de [REDACTED] et recensée au patrimoine architectural de la commune dans un document annexé au plan d'occupation des sols dès lors que la démolition de ce pigeonnier, qui n'est pas même mentionné dans le document évoqué ci-dessus, n'est pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de la villa identifiée ; que, par suite, la SCI [REDACTED] est fondée à soutenir que le second motif de refus procède d'une erreur d'appréciation ; que pour l'application de l'article L 600-4-1 du code de l'urbanisme aucun des autres motifs invoqués n'est de nature, en l'état du dossier, à fonder l'annulation sollicitée ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'annuler l'arrêté du maire du Raincy en date du 8 février 2007 ;

Sur les conclusions à fin d'injonction ;

Considérant que les motifs qui fondent l'annulation prononcée par le présent jugement impliquent nécessairement la délivrance du permis de démolir sollicité par la SCI [REDACTED] ; qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au maire du Raincy de lui délivrer le permis sollicité dans un délai de quinze jours à compter de la date de notification du présent jugement sous astreinte de 150 euros par jours de retard ;

-en ce qui concerne le refus du permis de construire ;

Sur les conclusions à fin d'annulation ;

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que la construction projetée, nonobstant son parti d'architecture contemporaine serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et plus particulièrement, notamment pas à la propriété située [REDACTED], allée de [REDACTED] et identifiée dans le recensement du patrimoine architectural annexé au Plan

d'Occupation des Sols dont le démembrement est principalement à l'origine de l'atteinte portée à l'unité de cette propriété ;

Sur les conclusions à fin d'injonction ;

Considérant que l'annulation prononcée ci-dessus n'implique pas nécessairement la délivrance à Mme [REDACTED] du permis de construire sollicité ; qu'en revanche, cette annulation implique que le maire du Raincy statue à nouveau sur la demande dont il était saisi ; qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au maire du Raincy d'instruire, le cas échéant, la demande de Mme [REDACTED] dans un délai de deux mois à compter de la date de l'éventuelle confirmation par Mme [REDACTED] de sa demande ;

Sur les conclusions au titre de l'article L 761-1 ;

Considérant que les conclusions à ce titre de la commune du Raincy, partie perdante, ne peuvent qu'être rejetées ; que la SCI [REDACTED] ne justifie pas des frais qu'elle aurait engagés ; que ses conclusions doivent par suite, être rejetées ;

DECIDE :

Article 1 : Les arrêtés en date des 8 janvier et 8 février 2007 du maire du Raincy sont annulés ;

Article 2 : Il est enjoint au maire du Raincy :

- 1) de délivrer à Mme [REDACTED] le permis de démolir sollicité dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la présente décision, sous astreinte de 150 euros par jours de retard
- 2) d'instruire, le cas échéant, la demande de permis de construire de Mme [REDACTED] dans un délai de deux mois à compter de l'éventuelle confirmation par Mme [REDACTED] de sa demande ;

Article 3 : Le surplus des requêtes de Mme [REDACTED] est rejeté ;

Article 4 : Les conclusions de la ville du Raincy au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative sont rejetées ;

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI [REDACTED] et à la commune du Raincy.

COPIE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

N°0803489

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme d'Argenlieu
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(1ère chambre)

Mme Dioux-Moebs
Commissaire du gouvernement

Audience du 26 juin 2008
Lecture du 4 juillet 2008

CNIJ : 68 03 05 02

Vu la requête, enregistrée le 28 mars 2008, présentée par Mme [REDACTED] demeurant [REDACTED] et la [REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED];

Elles demandent au tribunal :

- d'annuler l'arrêté en date du 20 février 2008 par lequel le maire du Raincy a mis en demeure Mme [REDACTED] de cesser les travaux entrepris sur un terrain situé [REDACTED] allée de [REDACTED] au Raincy ;
- d'enjoindre à la commune du Raincy de laisser Mme [REDACTED] continuer les travaux entrepris en vertu d'un permis de construire délivré le 26 juillet 2007 dans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent jugement sous astreinte de 200 euros par jour de retard ;
- de condamner la commune du Raincy à payer à Mme [REDACTED] et à la [REDACTED] la somme de 3000 euros au titre de l'article L761-1 du code de justice administrative ;

Elles soutiennent que l'arrêté contesté est illégal :

- puisqu'il n'a pas été précédé de la procédure contradictoire fixée par l'article 24 de la loi du 12 avril 2000, ni même de l'établissement régulier d'un procès-verbal d'infraction ;
- puisqu'il est dépourvu de base légale, dans la mesure où il repose sur une prescription contenue dans le permis de construire en date du 26 juillet 2007 elle-même illégale ; en effet, aucun élément du plan d'occupation des sols de la commune ne prescrivait la conservation du pigeonnier ;
- puisqu'il est entaché de détournement de pouvoir dans la mesure où ne répondant à aucun intérêt général, l'arrêté contesté a pour seul objet de nuire à Mme [REDACTED] ;
- puisqu'il comporte des mentions erronées ;

- puisqu'il leur cause d'importants préjudices ;

Vu les pièces complémentaires, enregistrées le 2 avril 2008, pour Mme [REDACTED] et la [REDACTED] ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 2 mai 2008, présenté pour le préfet de la Seine-Saint-Denis qui conclut au rejet de la requête ;

Vu le mémoire complémentaire, enregistré le 27 mai 2008, pour Mme [REDACTED] et la [REDACTED] qui persistent dans les termes de leur requête initiale et par les mêmes moyens auxquels elles ajoutent toutefois des conclusions tendant à ce qu'une question préjudicielle soit posée au juge d'instruction quant à la régularité du procès-verbal d'infraction n° 537-2008 du 20 février 2008 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 28 mai 2008, pour la commune du Raincy qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de Mme [REDACTED] et de la [REDACTED] à lui payer la somme de 2500 euros au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient :

- que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 24 est inopérant puisque le maire était en situation de compétence liée pour dresser procès verbal et qu'en tout état de cause, à supposer qu'il ait été nécessaire de respecter une telle procédure, l'urgence de la situation exigeait que le maire agisse sans être tenu au préalable de prévenir l'intéressée ;

- que l'arrêté a été pris sur le fondement d'un procès-verbal régulièrement établi ;

- que l'arrêté était fondé puisque le maire pouvait légalement prescrire la conservation du pigeonnier ;

- qu'une erreur dans les visas est sans effet sur la légalité de la décision qu'ils concernent ;

- que le moyen tiré du préjudice causé à la requérante est inopérant ;

- qu'enfin, le moyen tiré du détournement de pouvoir n'est pas fondé, puisque c'est la requérante elle-même qui s'est mise dans cette situation et que le maire ne faisait que répondre aux dangers liés à l'effondrement intempestif du pigeonnier ;

Vu la décision attaquée ;

Vu l'ordonnance en date du 2 avril 2008 fixant la clôture de l'instruction au 30 mai 2008 à 12h00 ;

Vu les pièces complémentaires, enregistrées le 29 mai 2008, pour Mme [REDACTED] et la [REDACTED] ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi du 12 avril 2000 ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 26 juin 2008 :

-le rapport de Mme d'Argenlieu, conseiller ;

-les observations de Maître Cassin représentant la commune du Raincy ;

-les observations de [REDACTED] ;

-les conclusions de Mme Dioux-Moebs, Commissaire du Gouvernement ;

Sur les conclusions tendant à l'annulation de l'arrêté interruptif de travaux pris par le maire du Raincy le 21 février 2008

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que lors du commencement des travaux autorisés par le permis de construire délivré, le 26 juillet 2007, par le maire de la commune du Raincy, le pigeonnier situé sur le terrain de Mme [REDACTED] s'est effondré, alors que l'article 2 dudit permis prescrit que : « *Le pigeonnier sera conservé conformément aux plans de la demande de permis de construire* » ; que, le maire du Raincy, agissant au nom de l'Etat, a ordonné à Mme [REDACTED], par un arrêté en date du 20 février 2008, d'interrompre les travaux en cours au motif que ces derniers réalisés sans respecter le plan du permis de construire constituent une infraction au code de l'urbanisme ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes du dixième alinéa de l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme : "*Dans le cas de constructions sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du permis de construire, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. (...)*", qu'aux termes de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 : « *Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application des articles 1 et 2 de la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix... Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables : 1° En cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles...* » ;

Considérant que lorsqu'il constate la réalisation de travaux en méconnaissance d'un permis de construire, le maire est conduit nécessairement à porter une appréciation sur les faits ; qu'il ne se trouve donc pas pour prescrire, par arrêté, l'interruption de ces travaux, en situation de compétence liée rendant inopérants les moyens tirés des vices de procédure dont serait entachée sa décision et, plus particulièrement, l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 ;

Considérant que l'arrêté litigieux en date du 20 février 2008 figure au nombre des décisions mentionnées à l'article 1er de la loi du 11 juillet 1979 ; qu'il est constant que Mme [REDACTED] n'a jamais été mise à même de présenter des observations écrites ; qu'en outre, il ne ressort pas des pièces du dossier que les travaux réalisés auraient présenté un risque pour la sécurité ou la salubrité publiques imposant que l'arrêté soit pris selon une procédure d'urgence ; que, dès lors, le maire du Raincy ne pouvait, sans entacher sa décision d'illégalité, s'abstenir de recourir à la procédure contradictoire prévue par les dispositions combinées de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 et de l'article 1er de la loi du 11 juillet 1979 précités ;

Considérant, en second lieu, que l'arrêté interruptif de travaux est un acte de police administrative dont l'objet est de permettre au maire, à titre conservatoire, de faire cesser la commission ou l'aggravation d'une infraction au code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la décision attaquée, l'écroulement du pigeonnier, à supposer même qu'il puisse être regardé comme assimilable à des travaux réalisés sans

permis de construire et par suite , constitutif d'une infraction au code de l'urbanisme, était entièrement achevé ; que, par suite, le maire ne pouvait, en se fondant sur les dispositions de l'article L 480-2 du code de l'urbanisme précité, en ordonner l'interruption ;

Considérant, qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de prononcer, pour les motifs sus indiqués, l'annulation de l'acte attaqué ; qu'en revanche et pour l'application de l'article L 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est, en l'état du dossier, de nature à entraîner l'annulation de la décision contestée ;

Sur les conclusions à fin d'injonction

Considérant qu'il résulte nécessairement de l'annulation de l'arrêté interruptif en litige qu'il n'existe plus d'obstacle à la réalisation des travaux autorisés par le permis de construire en date du 26 juillet 2007 ; que, par suite, les conclusions à fin d'injonction sont devenues sans objet et doivent, pour ce motif, être rejetées ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

Considérant que la commune du Raincy, qui n'est pas partie à ce litige relatif à une décision prise par le maire au nom de l'Etat, ne peut être condamnée à payer à Mme [REDACTED] la somme qu'elle réclame au titre des frais irrépétibles ; qu'en revanche, il y a lieu de condamner l'Etat à verser à Mme [REDACTED] la somme de 800 euros en application de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE:

Article 1er : L'arrêté du 20 février 2008 par lequel le maire du Raincy a ordonné l'interruption des travaux autorisés par le permis de construire en date du 26 juillet 2007 est annulé.

Article 2 : L'Etat est condamné à verser à Mme [REDACTED] la somme de 800 euros au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune du Raincy tendant à l'application de l'article L 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Le jugement sera notifié à Mme [REDACTED], à la [REDACTED], à la commune du Raincy, au préfet de la Seine-Saint-Denis. Copie en sera adressée à M. le procureur de la République au TGI de Bobigny.

Délibéré après l'audience du 26 juin 2008, à laquelle siégeaient :

Mme Colombani, président,
Mme d'Argenlieu, conseiller,
Mme Baratin, conseiller,

Lu en audience publique le 4 juillet 2008.