

Droit public des activités économiques

Commenter l'Arrêt suivant:

ARRÊT

1. Considérant que les syndicats des copropriétaires de la résidence « Le Rond-point des pistes 3 » se sont désistés purement et simplement de leur pourvoi incident; que rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte;

Sur les conclusions du pourvoi de la commune de Val d'Isère tendant à l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon;

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la commune de Val d'Isère a autorisé la société Dou-doune, par un permis de construire du 20 février 2007 et deux permis modificatifs des 11 juillet et 23 novembre 2007, à construire sur une parcelle cadastrée AH 87 un bar-restaurant-discothèque que, parcellairement entaillé, que les syndicats des copropriétaires des résidences « Le Rond-point des pistes 1 » et « Le Rond-point des

4. A ce titre, les termes de la question de la possibilité d'obtenir la pierre d'un fond de commerce sur le domaine public, à l'égard du juge administratif, n'ont pas été examinés par la Haute Cour, le 11 juillet 2007, dans l'arrêt précité, par lequel le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon.

le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique. / [...] Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire »;

10. Considérant que l'exploitation des pistes de ski constitue un service public industriel et commercial; qu'aux termes de l'article L. 445-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur, désormais repris à l'article L. 473-1 du même code: « L'aménagement de pistes de ski alpin est soumis à l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire »; qu'une piste de ski alpin qui n'a pu être ouverte qu'en vertu d'une telle autorisation a fait l'objet d'un aménagement indispensable à son affectation au service public de l'exploitation des pistes de ski; que, par suite, font partie du domaine public de la commune qui est responsable de ce service public les terrains d'assiette d'une telle piste qui sont sa propriété; qu'en vertu de l'article L. 2111-2 du code général de la propriété des personnes publiques, le sous-sol de ces terrains fait également partie du domaine public de la commune s'il comporte lui-même des aménagements ou des ouvrages qui, concourant à l'utilisation de la piste, en font un accessoire inséparable de celle-ci;

11. Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'une partie de la parcelle AH 87, qui constitue le terrain d'assiette de la construction litigieuse, est incluse dans un ensemble de terrains ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménagement d'une piste de ski délivrée le 21 juillet 2006, sur le fondement de l'article L. 445-2 du code de l'urbanisme alors applicable, qui prévoit notamment des travaux de décapage de la terre, de terrassement, soutènement et drainage de la piste, de défrichage et de débroussaillage, ainsi que de réhabilitation et rebouloisement des zones concernées; que ces travaux ont été aménagés entre juillet et novembre 2006 et effectivement utilisés comme piste de ski dès l'hiver 2006-2007; qu'à la date du 20 février 2007 à laquelle le permis de construire initial a été délivré, cette partie de la parcelle faisait ainsi partie du domaine public de la commune; qu'en revanche, la partie restante de la parcelle, qui n'est pas visée par cette autorisation, n'a pas fait l'objet d'aménagements indispensables à l'exécution des missions du service public de l'exploitation des pistes de ski; que si les skieurs l'empruntaient précédemment pour se rendre aux remontées mécaniques situées à proximité, notamment à la gare de départ du télésiège Solaise Express, il ne résulte pas de cette seule circonstance qu'elle aurait été affectée à l'usage direct du public; que, dès lors, cet espace, qui est en l'espèce clairement défini et dissociable de la partie de la parcelle ayant fait l'objet d'aménagements indispensables, appartient au domaine privé de la commune de Val d'Isère;

12. Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier que la construction autorisée ne dépasse le niveau du sol naturel que dans la partie de la parcelle qui appartient au domaine privé de la commune; qu'elle n'empiète pas sur la piste de ski mais est seulement située, pour partie, sous cette piste; que le sous-sol en cause n'avait pas fait l'objet d'aménagements et ne peut en l'espèce être regardé comme constituant un accessoire indissociable de la piste de ski; qu'en l'utilisation de laquelle il concourrait; qu'il suit de là que les syndicats requérants ne sont pas fondés à soutenir que la construction autorisée occuperait le domaine public;

13. Considérant que, pour l'application des dispositions de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme alors en vigueur, citées au point 9, une construction est subordonnée à une autorisation appropriée d'occupation du domaine public, laquelle doit être jointe à la demande de permis de construire, lorsqu'elle est destinée à occuper le domaine public ou nécessite un aménagement permanent d'une dépendance du domaine public; qu'en revanche, lorsque la construction nécessite seulement une autorisation d'occupation pour les besoins des travaux, une telle autorisation ne constitue pas une condition de légalité du permis de construire; qu'il ressort des pièces du dossier que la réalisation de la construction autorisée nécessitait seulement des travaux d'arçonnage provisoire du sol au niveau de la piste de ski mais aucun aména-

gement permanent du domaine public, la piste de ski devant être remise dans un état identique à celui existant avant les travaux; que, par suite, la légalité des permis de construire attaqués n'était pas subordonnée à la production, à l'appui du dossier de demande, d'une autorisation d'occupation du domaine public;

14. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune, sont autorisées: « dans le secteur du front de neige [Solaise - face de Bellevard] et du vallon du Manchét, les constructions et installations relevant de l'animation récréative ou sportive de la station et compatibles avec l'exploitation du domaine skiable »; que ces dispositions n'imposent pas que seules soient autorisées les constructions et installations liées à la pratique des sports d'hiver; qu'il y a lieu, par adoption des motifs des premiers juges, d'écarter le moyen tiré de ce que le projet envisagé ne correspondrait pas à une activité d'animation récréative et méconnaîtrait les dispositions de l'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols;

15. Considérant, en troisième lieu, que l'article NC 6 du règlement du plan d'occupation des sols dispose que: « Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de sept mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques »; que la circonstance que l'escalier que comporte le projet, situé sous le niveau du sol naturel, et la passerelle, de dimension modeste, permettant aux piétons d'accéder au premier étage de la construction, soient situés à moins de sept mètres des limites des voies et emprises publiques n'affecte pas, en égard à leurs caractéristiques, le respect des règles d'implantation des constructions prévues par les dispositions de l'article NC 6 du règlement du plan d'occupation des sols;

16. Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article R. 311-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable aux décisions litigieuses: « [...] La délivrance du permis de construire peut être subordonnée: / a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire [...] »; qu'un permis de construire n'a pas d'autre objet que d'autoriser des constructions conformes aux plans et indications fournis par le pétitionnaire; que la circonstance que ceux-ci pourraient ne pas être respectés n'est pas en elle-même, sauf le cas d'écarts exceptionnels, l'existence d'une fraude à la date de la délivrance du permis, de nature à affecter la légalité de celui-ci; que la survenance d'une telle situation après la délivrance du permis peut conduire le juge pénal à faire application des dispositions répressives de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme mais est dépourvue d'incidence sur la légalité du permis de construire; qu'en l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier que les trente places de stationnement prévues dans le parking dit « des monteurs » en complément des places prévues dans le parking du rond-point des pistes, pour assurer le respect des dispositions de l'article R. 311-4, aient été créées, ainsi que le soutiennent les syndicats requérants, un caractère fictif;

17. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les syndicats requérants ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Grenoble a rejeté leurs demandes d'annulation des permis de construire délivrés les 20 février et 11 juillet 2007 par le maire de Val d'Isère et la société Dou-doune; [...]

DÉCLARE:

Article 2: Les articles 1^{er}, 2, 3 et 6 de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon du 7 mars 2011, sont annulés.

Article 3: Les conclusions présentées par le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Rond-point des pistes 1 » et le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Rond-point des pistes 3 » devant la cour administrative d'appel de Lyon tendant à l'annulation des permis de construire délivrés à la société Dou-doune les 20 février et 11 juillet 2007 sont rejetées. [...]