

Groupement
de recherche
sur les institutions
et le droit de l'aménagement,
de l'urbanisme
et de l'habitat

La lettre GRIDAUH

■ Editorial

Vers de nouvelles recherches en réseau

Avec la publication en 2004 dans les *Cahiers du GRIDAUH* et sur notre site internet des travaux réalisés sur les thèmes « État de droit et urbanisme » et « Encadrement juridique du renouvellement urbain » prend fin un premier cycle de grandes recherches en réseau auxquelles ont activement participé la plupart des centres associés au GRIDAUH ainsi que ses correspondants étrangers. Mais un second cycle de recherches de ce type comportant des études sur sites se profile déjà à l'horizon. Deux thèmes notamment paraissent pouvoir retenir l'attention des équipes associées au GRIDAUH.

Le premier est lié au développement sans précédent de l'intercommunalité de projet et à l'évolution des compétences des communautés ainsi qu'à la répartition des tâches entre elles et leurs communes. En dépit des efforts du législateur et du juge, des zones d'ombre subsistent et les solutions retenues par les textes et la jurisprudence ne correspondent pas toujours aux réalités de l'intercommunalité. Dans ses champs de compétence, l'aménagement, l'urbanisme, l'habitat, la politique de la ville, le GRIDAUH est prêt à engager des recherches conséquentes sur ces questions, comme il a d'ailleurs commencé à le faire en matière d'habitat.

Le second thème concerne la mise en œuvre des principes du développement urbain durable à l'occasion de l'établissement des documents d'urbanisme et de la conception des opérations d'aménagement. Jusqu'à présent, les textes se sont contentés d'imposer la prise en compte de ces principes sans en préciser les modalités et les implications concrètes, ouvrant ainsi pour ceux qui sont confrontés à ce problème comme maître d'ouvrage ou maître d'œuvre un vaste champ d'expérimentation. Là encore, le réseau du GRIDAUH pourrait procéder au recensement et à l'analyse des pratiques qui se développent dans ce domaine et s'assurer de leur conformité au droit, avec en perspectives l'établissement d'un véritable guide juridique du développement durable pour ces documents ou ces opérations.

Il s'agit assurément là d'un programme de grands travaux en matière de recherche. Les équipes de chercheurs du réseau du GRIDAUH, réparties sur l'ensemble du territoire au plus près des acteurs de terrain, ont vocation à se mobiliser pour relever le défi et, en particulier, à répondre conjointement aux appels d'offres du programme interdisciplinaire du CNRS « Développement urbain durable ».

HENRI JACQUOT
Directeur du GRIDAUH

Le GRIDAUH et son équipe vous souhaitent d'excellentes fêtes de fin d'année et vous présentent leurs meilleurs vœux pour 2005.

Les membres Ixis AEW et la Ville de Paris adhèrent au Gridauh

Depuis une décision ministérielle du 29 août 2004 approuvant la modification de la convention constitutive du GRIDAUH, les membres du groupement d'intérêt public sont désormais au nombre de quatorze. Cet élargissement permet au GRIDAUH, à travers l'adhésion de la Ville de Paris, de témoigner de l'importance qu'il

attache à la place et au rôle des collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre des politiques urbaines. Par ailleurs l'adhésion de la société Ixis AEW Europe, filiale des groupes Caisse des dépôts et Caisse d'épargne spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers, démontre que la recherche universitaire peut parfaitement répondre aux attentes des praticiens dans le cadre d'un partenariat conventionnel qui est la raison d'être des GIP.

■ Au sommaire

Travaux du GRIDAUH

Programmes de recherche

- Intercommunalité et politiques de l'habitat
- Contrat *Guide des ZAC*
- Le statut et la portée juridique des contrats d'agglomération
- L'intercommunalité en villes nouvelles : mise en perspective historique, juridique et financière
- Histoire du droit de l'urbanisme

Séminaires praticiens-chercheurs

- Observatoire du PLU
- Séminaire permanent Droit de l'aménagement et de l'urbanisme
- Séminaire permanent Droit de l'habitat

Valorisation de la recherche

Colloques

- Actualité du droit de l'urbanisme
- Actualité des politiques d'aménagement du territoire en France et au Maroc. Expériences et comparaisons internationales
- Droit administratif des biens et droit de l'homme
- Conférence annuelle GRIDAUH-Chambre départementale des Notaires de Paris
- Contrat et aménagement : vers un développement des techniques contractuelles dans l'urbanisme
- L'intercommunalité en pratique : la détermination de l'intérêt communautaire

Publications

Prix de mémoires

Travaux du GRIDAUH

■ Programmes de recherche

Intercommunalité et politiques de l'habitat

À la demande du ministère de l'Équipement (PUCA), le GRIDAUH conduit une recherche en réseau sur les politiques locales de l'habitat intercommunales.

Placée sous la responsabilité scientifique de Jean-Philippe Brouant, la recherche se déroule en trois phases :

1. La première comporte une analyse historique et juridique de la place de l'intercommunalité dans la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Cette analyse retracera les moments clés de la promotion de l'intercommunalité dans la politique de l'habitat à travers les débats et rapports publics existants ainsi que leur intégration par le niveau politique national et local, et la traduction administrative promue par le ministère de l'Équipement et d'autres ministères intervenant dans le champ du logement (Budget, Ville, Aménagement du territoire, Intérieur...).

L'analyse du discours national sur les interactions « intercommunalité et politiques locales de l'habitat » sera poursuivie à travers les différentes réformes législatives en cours (décentralisation de la politique du logement, loi Habitat pour tous, etc.).

2. La deuxième phase, vise au recensement des documents normatifs ou non produits par les acteurs locaux et par un travail d'enquêtes. Elle consiste en la réalisation de monographies par des équipes de juristes associées au GRIDAUH sur cinq sites géographiques : Grenoble (Emmanuelle Deschamps – CERAT), Lille (Arnaud Noury – CERAPS), Marseille (Françoise Zitouni – CEJU), Orléans (Paule Quilichini – Laboratoire Collectivités locales) et la région Île-de-France (Jean-Philippe Brouant – CERDEAU). Les pratiques locales seront confrontées au discours national. Ces monographies s'attacheront à examiner à la fois des situations liées à des typologies juridiques (communauté urbaine, communauté d'agglomération, communauté de communes) pouvant servir à une comparaison institutionnelle et des situations atypiques pouvant alimenter la réflexion juridique.

3. La troisième et dernière phase consistera, avant rédaction du rapport final, en l'organisation d'un séminaire de recherche permettant de confronter les rapports des chercheurs sur les sites aux réactions des praticiens locaux et nationaux et aux chercheurs d'autres disciplines.

Parallèlement à cette recherche, dont la remise

du rapport final est fixée pour le mois de décembre 2005, il est prévu de mettre en place un observatoire des politiques intercommunales de l'habitat.

Ce séminaire d'échange entre praticiens et chercheurs permettra, en sus des monographies réalisées sur les cinq sites, de faire émerger des questions inédites et de donner une large publicité à des solutions définies localement. En outre un tel séminaire permettra de capitaliser un certain nombre d'informations et de documents qui seront mis en ligne sur le site internet du GRIDAUH.



Ce séminaire pourrait bénéficier de l'appui logistique et financier des grandes fédérations d'opérateurs (HLM, Pact-Arim, ANAH...) et d'associations d'élus (AMGVF, ADCF...). Chaque séminaire ferait l'objet d'un rapport introductif par un universitaire spécialisé qui rappellerait le cadre juridique, les interprétations possibles, et les questions soulevées. Sur la base de ce rapport, des échanges et témoignages d'expériences pourraient être développés. Un compte-rendu exhaustif de chaque séance du séminaire ainsi que les documents locaux se rapportant au thème seront mis en ligne.

L'ensemble de ces travaux pourrait donner lieu à une publication dans la collection des *Cahiers du GRIDAUH* pour le début de l'année 2006.

Contrat Guide des ZAC

Le ministère de l'Équipement prévoit de mettre à jour le *Guide des ZAC*, instrument de travail familier des praticiens du droit de l'aménagement et également des chercheurs. À cette fin, une mission a été confiée au GRIDAUH d'évaluation des modifications à apporter, de propositions de nouvelles rédactions pour certains chapitres de l'ouvrage ainsi que l'établissement d'un recueil de la jurisprudence relative aux ZAC.

Ce travail a été accompli au second semestre 2003 sous la responsabilité scientifique d'Étienne Fatôme et de Jean-Pierre Lebreton ; y

ont collaboré Alexandra Cocquière et Tayeb Meziane, chargés d'étude au GRIDAUH, et Jean-François Struillou, chargé de recherche au CNRS (CRUARAP Nantes).

Le statut et la portée juridique des contrats d'agglomération

La recherche conduite pour le compte de la DATAR a connu de nouveaux développements en liaison avec le succès rencontré par la procédure prévue par l'article 26 de la loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT). À la fin 2004, on compte une soixantaine de contrats d'agglomération signés dans le cadre du volet territorial des CPER 2000-2006.



Le GRIDAUH a pu accompagner cette démarche par le biais de séminaires ouverts à l'ensemble des acteurs : après un séminaire d'ouverture le 30 juin 2003, destiné à baliser les principaux axes de cette recherche, les séminaires suivants ont porté sur l'articulation des différents projets territoriaux (21 novembre 2003), la politique foncière et la question intercommunale (21 janvier 2004), et sur les perspectives de la contractualisation territoriale (19 mai 2004). Chaque séminaire a permis des échanges entre praticiens et chercheurs et a donné lieu à une publication en ligne des actes sur le site internet du GRIDAUH. Par ailleurs une synthèse orale des débats essentiels de chaque séminaire DATAR-GRIDAUH a pu être produite lors des différents Ateliers du projet territorial organisés par la DATAR sur l'ensemble du territoire national. Ces synthèses sont reproduites dans *Les Cahiers du projet territorial* publiés par ETD.

Sur la base des questions des praticiens développées au cours de ces différents séminaires, des interrogations soulevées par les juristes sur l'inscription et la place de la régulation contractuelle dans l'organisation administrative française, un rapport final est en cours

d'élaboration et devrait faire l'objet d'une publication dans la collection des *Cahiers du GRIDAUH* au cours du premier semestre 2005.



L'intercommunalité en villes nouvelles : mise en perspective historique, juridique et financière

La mission Histoire des villes nouvelles du ministère de l'Équipement a confié au GRIDAUH une recherche sur la pratique de l'intercommunalité dans les villes nouvelles. À cette recherche ont collaboré des chercheurs du réseau du GRIDAUH : Sonia Guelton de l'université de Paris XII (laboratoire CRETEIL), Pascal Planchet de l'université de Lyon 2 (Laboratoire Territoires locaux), Alexandra Cocquière et Frédéric Theulé de l'université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines (Laboratoire Droit de la ville et des politiques urbaines), sous la direction de Jean-Philippe Brouant et de Jean-Pierre Lebreton.

Des enquêtes ont été effectuées dans trois villes nouvelles : Évry, L'Isle-d'Abeau et Saint-Quentin-en-Yvelines. Les résultats ont été présentés au cours d'un séminaire d'études qui

s'est tenu à l'université de Paris 1, le 22 septembre 2004 ; ils ont fait l'objet d'un rapport, remis à la mission Histoire des villes nouvelles, qui comporte les comptes-rendus d'enquêtes et une synthèse incluant en introduction la genèse des statuts de l'intercommunalité propre aux villes nouvelles et quatre parties : I Géographie communautaire, II Décision communautaire, III Affaires communautaires, IV Finances communautaires.

Ces travaux s'inscrivent dans un programme interdisciplinaire qui a été marqué par une première journée d'études qui s'est tenue le 4 mars 2004, à laquelle avaient participé des universitaires français et étrangers et des acteurs de la politique des villes nouvelles, notamment des responsables du Groupe central des villes nouvelles, des anciens présidents de syndicats d'agglomération nouvelle et des directeurs d'établissements publics d'aménagement. Un colloque devrait se tenir sur le sujet au printemps 2005.

Histoire du droit de l'urbanisme

Un premier séminaire s'est tenu le 4 février 2004. Jean-Pierre Demouveau a fait un exposé introductif (le texte de cet exposé figure sur le site internet du GRIDAUH, rubrique histoire), définissant le champ de la recherche, couvrant le XX^e siècle ; après quoi les participants, spécialistes d'histoire et de droit de l'urbanisme, praticiens et grands témoins de l'histoire récente, ont débattu des orientations de la recherche.

Sous la responsabilité de Jean-Pierre Demouveau et de Jean-Pierre Lebreton, sont engagées des démarches parallèles consistant

d'une part à réunir les grands textes, par période, dans des ouvrages qui seront publiés par les Éditions des Journaux officiels et d'autre part à organiser, sur ces textes, des journées d'études dont les actes seront également publiés, dans *Les Cahiers du GRIDAUH*.



Le premier recueil de la collection « Grands textes du droit de l'urbanisme » couvre l'entre-deux-guerres et doit paraître au début du printemps prochain ; il présentera notamment l'emblématique loi « Cornudet » du 14 mars 1919 ainsi que les propositions de loi qui l'ont précédée ; figureront également des lois de 1924 et 1928 qui ont complété la loi Cornudet et qui sont, avec elle, les premières pierres d'une police administrative propre à l'urbanisme, une loi du 14 mai 1932 et des décrets du 25 juillet 1935 qui prévoient des éléments d'une planification intercommunale. Le texte de chacune de ces lois sera accompagné de l'intégralité des débats parlementaires et des rapports de commission les plus importants. Une journée d'études sera organisée en 2005 sur la loi « Cornudet » et réunira des juristes, des historiens et des urbanistes ; des informations sur cette journée seront prochainement données sur le site internet.

Le site

La refonte du site internet : bilan au terme d'une année de mise en service

Le nouveau site internet du GRIDAUH, en ligne depuis le 1^{er} septembre 2003, a en grande partie répondu aux objectifs assignés. Plus réactif, les mises à jour pouvant être facilement réalisées, plus décentralisé – le site relayant rapidement les informations des centres associés –, plus exhaustif, le site semble avoir trouvé son public puisque le nombre de pages consultées par mois a été multiplié par dix en un an (2487 pages en octobre 2003 contre 38453 en octobre 2004). Cette augmentation de la fréquentation du site se traduit par de véritables succès de librairie pour certains mémoires de troisième cycle téléchargeables en ligne. Par exemple, le mémoire de DESS de G. Hazan soutenu en 1998 à l'Université d'Aix-Marseille sous la direction du professeur A. Lanza a fait l'objet de près de 2800 téléchargements en une année. D'une manière générale, il faut signaler que les pages les plus consultées sont celles de la rubrique thèses et mémoires (thèses et mémoires en ligne, liste des thèses soutenues, liste des sujets de thèses déposés...). Cela justifie d'autant plus le travail de sélection et de valorisation opéré par le GRIDAUH et les centres associés grâce au prix de mémoires du GRIDAUH.

Actuellement, seuls les travaux primés font l'objet d'une publication sur le site ; en accord avec les centres associés, la publication pourrait être élargie à certains travaux qui seraient utiles aux praticiens et chercheurs. D'où l'importance de la présélection opérée par les responsables des centres associés dans le cadre du prix de mémoires.

Cette valorisation de la recherche universitaire se poursuit grâce à la mise en ligne gratuite d'un certain nombre d'informations inédites. Ainsi le recueil annuel des textes officiels intéressant le droit de l'urbanisme, de l'habitat, de l'aménagement du territoire et de la politique de la ville, auparavant uniquement diffusé sous forme papier, est désormais accessible en ligne sur le site. Il est par ailleurs prévu de rendre disponible la revue bibliographique établie par l'équipe du GRIDAUH après dépouillement et analyse de 39 revues juridiques. Le site internet constitue donc un véritable outil de travail pour l'ensemble des chercheurs et praticiens du droit de l'urbanisme.

JEAN-PHILIPPE BROUANT
Responsable scientifique du site internet

■ Séminaires praticiens-chercheurs

Observatoire du PLU

Le GRIDAUH et la ville de Paris ont créé en commun un observatoire du plan local d'urbanisme pour permettre à des praticiens et des universitaires de réfléchir sur un certain nombre de problèmes auxquels les villes sont confrontées dans le cadre de l'élaboration de leur PLU.

La réunion du 25 mai 2004 a eu pour objet *PLU et alignement*. L'exposé introductif de Michèle Raunet et les débats qui ont suivi ont mis en lumière les difficultés pratiques résultant de plans d'alignement parfois très anciens, inadaptés aux données actuelles de l'urbanisme, notamment à l'intérieur des villes où leur application est la cause de discontinuités architecturales fâcheuses. Il a parfois été retenu la solution de les effacer de l'annexe « servitudes d'utilité publique » du POS ou du PLU : à tort dans la mesure où le report pour information des servitudes d'utilité publique est une obligation à la charge de l'auteur du plan et qu'en tout état de cause le non-report a pour seul effet de rendre la servitude inopposable au demandeur d'une autorisation d'urbanisme mais ne prive pas cette servitude de ses autres effets de droit. L'autre solution consistant à abroger le plan d'alignement présente l'inconvénient d'être très lourde et donc coûteuse à mettre en œuvre. Une évolution du droit sur ce point est apparue très souhaitable.



Séminaire permanent Droit de l'aménagement et de l'urbanisme

Sous la responsabilité d'Étienne Fatôme, le séminaire permanent praticiens-chercheurs consacré aux problèmes de droit de l'urbanisme s'est penché sur des questions pratiques liées à la mise en œuvre du permis de construire.

Les thèmes suivants ont été abordés :

- Le transfert du permis de construire. Ce transfert est-il nécessaire? Est-il de droit? Quelles en sont les conditions légales et les conséquences? (séance du 2 décembre 2003, animée par Sylvain Pérignon);
- Le permis de construire « prévoyant division parcellaire » de l'article R. 421-7-1. Comment s'appliquent les règles de fond d'urbanisme lors de l'instruction d'un tel permis? Le transfert partiel d'un tel permis est-il possible? Ce permis est-il assimilable à une autorisation de diviser? (séance du 27 janvier 2004, animée par Sylvain Pérignon et Jean-Philippe Meng);
- Le retrait du permis de construire. Le retrait à la demande du bénéficiaire du permis, le retrait après l'obtention frauduleuse de l'autorisation, le retrait du permis tacite, le retrait de l'autorisation expresse après la jurisprudence « Ternon » (séance du 11 mai 2004, animée par Sylvain Pérignon).

Séminaire permanent Droit de l'habitat

Le séminaire permanent, animé par Jean-Philippe Brouant, a fait l'objet de deux séances au cours de l'année 2004. La première portait sur le droit au logement en France et en Europe (16 janvier 2004). Éric Sales, maître de conférences à l'université Montpellier I, et auteur d'une thèse soutenue en 2002 sur *Le droit au logement dans la jurisprudence française*, a introduit la séance en présentant les développements récents liés à l'utilisation du référé-liberté. Nathalie Boccadoro, ATER à l'université de Paris X, a ensuite exposé les enjeux essentiels du droit au logement au regard du droit européen et en particulier de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme. Laurent Ghekiere, délégué auprès de l'Union européenne pour l'Union sociale pour l'habitat, a fait un tour d'horizon des différents États européens et des conceptions affichées sur le sens et la portée du droit au logement. L'exemple espagnol a pu être développé grâce à une communication du professeur Juli Ponce de l'université de Barcelone. Enfin la séance du séminaire a été conclue par Françoise Zitouni, maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille, qui s'est attardée sur la question du droit au logement dans les différents projets législatifs en cours de discussion.

La seconde séance du 20 octobre 2004 était consacrée à l'examen de la loi « Libertés et responsabilités locales » et ses incidences en matière de logement. Paule Quilichini, maître de conférences à l'université d'Orléans et membre du Laboratoire Collectivités locales, a présenté le nouveau mécanisme de « décentralisation » des aides au logement. Michel Amzallag, conseiller technique à l'Union sociale pour l'habitat, a exposé les enjeux du dispositif de conventionnement global du patrimoine HLM qui permettra aux organismes HLM de bénéficier de marges de souplesse importantes. Les départements, en sus d'être subsidiairement délégataires des aides à la pierre, seront désormais les seuls financeurs et gestionnaires du Fonds de solidarité pour le logement. Et la loi ne présente pas toutes les garanties, comme l'a rappelé Françoise Zitouni, maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille et membre du CEJU, pour prévenir les ruptures d'égalité entre citoyens. Enfin, Xavier Lott, chargé de mission Patrimoine immobilier au CNOUS, a traité du thème de la décentralisation optionnelle du logement étudiant. Les actes du séminaire font l'objet d'une publication dans le numéro de décembre 2004 de *l'Actualité juridique Droit immobilier*.

Valorisation de la recherche

■ Colloques

Actualité du droit de l'urbanisme

La journée d'études du GRIDAUH consécutive à la parution de l'annuaire DAUH 2004 s'est tenue le 15 juin 2004 à la Maison du Barreau à Paris.

La matinée fut consacrée à des questions posées par le droit du PLU :

- Jean-Pierre Lebreton et Éric Lemerre (agence d'urbanisme de Rennes) sont intervenus sur le thème : « Le régime de la constructibilité des zones à urbaniser AU ». Ils ont abordé les principaux changements par rapport aux zones NA des POS, les problèmes posés par la distinction, parmi les nouvelles zones, selon que les équipements publics situés à proximité immédiate sont ou non suffisants pour desservir les futures constructions de la zone. Ont également été envisagés les modes d'aménagement de ces zones, en prenant en compte les possibilités ouvertes par la participation pour voies et réseaux, créée par la loi SRU et dont le régime a été revu par la loi UH.
- Michèle Raunet, juriste à l'étude Cheuvreux, et Pascale Meunier, juriste à la SNCF, ont traité : « Les grandes propriétés publiques dans les zones urbaines du PLU ». Il apparaît que les gestionnaires de services publics occupant de vastes espaces à l'intérieur des agglomérations, notamment ferroviaires, portuaires et hospitalières, peuvent être en attente d'une diversification d'activités en rapport avec l'affectation principale; et, en cas de désaffectation et de déclassement, la collectivité ou l'établissement propriétaire de l'emprise recherche une valorisation patrimoniale, au travers d'un « réurbanisation » du site; or, en face, la commune responsable de l'urbanisme entend conserver la maîtrise de son aménagement urbain. Le rapport a mis à jour les problèmes juridiques parfois délicats qui ne sauraient se résoudre au travers d'une approche sommaire.

Ces deux interventions seront publiées dans le prochain annuaire DAUH 2005.

L'après-midi, des questions d'actualité furent abordées :

- de la jurisprudence en matière de permis de construire, par Étienne Fatôme, directeur adjoint du GRIDAUH, et Sylvain Pérignon, ancien directeur de recherche du CRIDON de Paris, notamment sur le permis valant division parcellaire (c. urb., art. R. 421-7-1), sur le transfert, la régularisation et le retrait du permis,

- de l'évolution des textes récemment publiés ou annoncés, intéressant le PLU et le permis de construire, par Brigitte Phémolant et Philippe Baffert (DGHUC).



Actualité des politiques d'aménagement du territoire en France et au Maroc. Expériences et comparaisons internationales Rabat 28 mai 2004

Au moment où les politiques d'aménagement du territoire du Maroc et de la France sont affectées par de sensibles évolutions, le colloque s'est employé à confronter les expériences des deux pays et à les éclairer par celles d'autres pays – l'Allemagne, l'Italie et l'Espagne –, en s'attachant non seulement aux structures administratives et aux mécanismes de régulation, mais également aux instruments utilisés pour développer les services collectifs sur l'ensemble du territoire.

Au cours des deux demi-journées, sont intervenus des spécialistes marocains de l'aménagement du territoire, universitaires et responsables de l'administration, ainsi que des membres du GRIDAUH et de l'université de Paris 1 qui s'étaient associés à l'organisation du colloque.

Ali Sedjari, directeur de l'UFR de sciences administratives de l'université Mohamed V qui accueillait le colloque et correspondant du GRIDAUH pour le Maroc, a présenté la synthèse finale.

Droit administratif des biens et droits de l'homme 17 octobre 2003

L'objet de cette journée d'études organisée par le Centre de recherches en urbanisme, aménagement régional et administration publique (CRUARAP) et le GRIDAUH a été d'évaluer les exigences du droit européen en la matière (au regard du droit à un procès équitable et du droit au respect des biens), de faire le point sur les évolutions qu'il a d'ores et déjà suscitées, ainsi que d'évoquer les difficultés qui subsistent ou qui, à terme, appellent des modifications.

Les principaux actes du colloque ont fait l'objet d'une publication dans l'*AJDA*, n° 40 du 24 novembre 2003. Un numéro spécial de la collection *Les Cahiers du GRIDAUH* est également prévu.

Conférence annuelle GRIDAUH-Chambre départementale des Notaires de Paris

La conférence annuelle organisée par le GRIDAUH et la Chambre interdépartementale des Notaires de Paris constitue un rendez-vous incontournable des praticiens du droit de l'aménagement et de l'urbanisme, un lieu d'échanges d'idées et de partage d'expériences. Autour de « l'évolution et du renouvellement de la ville », thème principal de la 5^e conférence du GRIDAUH et de la Chambre interdépartementale des Notaires (4 novembre 2003), la destination et l'affectation ont été les principales questions étudiées. Un compte-rendu exhaustif de cette rencontre a été publié dans le *Lamy immobilier* (n° 108, décembre 2003) sous la signature de Pascal Mendak.

La conférence du 9 novembre 2004 a, quant à elle, porté sur le thème des partenariats en matière d'urbanisme. La première table ronde, introduite par le professeur Hugues Périnet-Marquet, portait sur le partenariat entre personnes privées qui souhaitent réaliser en commun une même opération de construction. La seconde, introduite par Étienne Fatôme, traitait du partenariat entre personnes publiques et privées dans le cadre des opérations d'aménagement. Une synthèse sera publiée dans un prochain bulletin du *Lamy droit immobilier*.

Contrat et aménagement : vers un développement des techniques contractuelles dans l'urbanisme

2 juillet 2004

Organisé par la cour administrative d'appel de Paris, l'Association française de droit des collectivités locales (AFDCL) et le GRIDAUH, cette journée d'études a réuni universitaires, praticiens et magistrats sur le sujet du développement des techniques contractuelles dans l'urbanisme.

Introduite par Jean-Pierre Demouveau, conseiller à la CAA de Paris, la matinée portait sur deux thèmes : le champ actuel du contrat dans l'urbanisme et notamment dans l'urbanisme opérationnel et les obstacles doctrinaux, jurisprudentiels, culturels et techniques auxquels se heurte la pratique des contrats dans l'aménagement urbain.

Les travaux de l'après-midi étaient consacrés aux domaines de développement possible du contrat au regard notamment des expériences étrangères et aux modalités, conditions et limites de ce développement.

La journée a été conclue par Jean-Bernard Auby, professeur à l'université Paris II et président de l'AFDCL.

L'intercommunalité en pratique : la détermination de l'intérêt communautaire

4 juin 2004

La notion d'intérêt communautaire constitue la ligne de partage qui, au sein d'une même compétence, trace la répartition entre les actions relevant du niveau intercommunal et celles demeurant à la charge des communes. Le législateur n'a pas précisé cette notion, laissant aux élus locaux le soin de définir cette répartition des compétences. Dans ce contexte on mesure tout l'intérêt qu'il peut y avoir à procéder à une analyse critique des expériences locales de détermination de l'intérêt communautaire déjà intervenues. C'est le seul moyen de connaître les méthodes utilisées par les élus locaux pour répartir la compétence, d'appréhender la réalité des partages, le niveau d'intervention respectif des communes et de la communauté enfin d'apprécier la portée de la clarification du rôle de chacun. C'est à cet exercice d'examen d'expériences locales que se sont livrés les participants à la journée d'étude d'Orléans du 4 juin 2004 dont les actes sont publiés dans les *Cahiers du laboratoire Collectivités locales*.

Cette journée avait été organisée en partenariat par la faculté de droit d'économie et de gestion

(laboratoire Collectivités Locales) et l'Assemblée des communautés de France (ADCF) avec le concours de l'Association française de droit des collectivités locales (AFDCL), du GRIDAUH et de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire. Compte tenu de son objet, l'étude de pratiques locales, elle a réuni de nombreux praticiens et eu pour cadre quatre tables rondes dont les thèmes correspondaient aux quatre compétences susceptibles d'être partagées : développement économique et aménagement de l'espace, politique de la ville et équilibre social de l'habitat, voirie, équipements culturels et sportifs. Ces tables rondes ont elles-mêmes été précédées de deux rapports introductifs qui ont permis, l'un de définir la notion d'intérêt communautaire, l'autre de profiter de l'expérience des villes nouvelles dans ce domaine, et suivies d'une conclusion qui s'est efforcée de tirer les enseignements des travaux de la journée.



■ Publications

DAUH 2004

Ouvrage de synthèse et de prospective, publié chaque année depuis 1996, le *Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat* (DAUH) présente et commente toutes les évolutions (législatives, réglementaires, jurisprudentielles et doctrinales) de l'année échu.

Le DAUH 2004 réunit, dans la première partie, des études qui intéressent des sujets d'actualité et/ou des aspects importants du droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat en 2003/2004 :

- le volet urbanisme de la loi Urbanisme et habitat ;
- les nouvelles modalités de gestion de la densité ; la maîtrise de l'urbanisation autour des établissements industriels à risques ;
- les premiers pas de la nouvelle rénovation urbaine ;

- l'association Foncière logement et le renouvellement urbain ; les nouvelles règles concernant les copropriétés en difficulté ;
- la première directive territoriale d'aménagement ;
- le SDRIF et la planification spatiale en Île-de-France ;
- le droit de l'urbanisme dans les départements et régions d'outre-mer.

Le DAUH 2004 présente dans sa deuxième partie l'évolution des textes, de la jurisprudence, de la doctrine et de la pratique, dans treize chroniques thématiques. La troisième partie de DAUH 2004 regroupe les chroniques qui concernent les pays étrangers : cette année l'Allemagne, la Belgique, l'Espagne, le Portugal et la République tchèque.



Les Cahiers du GRIDAUH

■ Le juge et l'urbanisme dans les pays de l'Europe de l'Ouest Cahier n° 9

L'urbanisme ne se laisse pas facilement endiguer par le droit et, aujourd'hui encore, on se demande parfois s'il ne se situe pas un peu en marge de l'État de droit. Il ne fait pas non plus toujours très bon ménage avec le juge. Dans certains pays comme le Royaume-Uni, le rôle de ce dernier est très limité et on essaie de régler les conflits nés de l'application du droit de l'urbanisme en amont, dans le cadre de procédures administratives plus ou moins juridictionnalisées.

Dans d'autres comme la France où le juge, et en particulier le juge administratif, joue un rôle très important dans la solution des conflits d'urbanisme, on regrette souvent que les textes lui laissent de trop grandes marges d'appréciation et « l'urbanisme de prétoire » est parfois tourné en dérision. Il faut dire que la logique juridique qui fonde les décisions du juge ne se conjugue pas toujours harmonieusement avec la logique urbanistique.

L'application du droit de l'urbanisme pose de tels problèmes au juge que, parfois, on a dû créer des règles spéciales pour le contentieux de l'urbanisme et même, lorsqu'on n'est pas allé jusque-là, des pratiques particulières se développent, comme en matière pénale où le juge préfère souvent l'arrêt de l'infraction et l'effacement de ses conséquences à la sanction. Enfin, en dépit du développement des procédures d'urgence, on reproche encore au juge d'intervenir trop tard, lorsque le mal est fait et qu'il est très difficile de revenir sur une situation quasiment irréversible.

C'est à ce thème des rapports de l'urbanisme et du juge dans sa double fonction d'application et de développement du droit qu'a été consacré le colloque international de Rome, dont les actes sont publiés dans ce Cahier. La comparaison porte sur neuf pays de l'Europe de l'Ouest : Allemagne, Belgique, Espagne, France, Grande-Bretagne, Grèce, Italie, Portugal, Suisse.

Sommaire

Présentation

1^{re} partie

RAPPORTS INTRODUCTIF ET DE SYNTHÈSE

Rapport introductif : L'urbanisme, le droit et le juge : diversités nationales

1^{er} thème – Le juge et l'application du droit de l'urbanisme

Rapports de synthèse - Les recours administratifs et la saisine du juge administratif

L'étendue du contrôle du juge administratif

L'efficacité de l'intervention du juge administratif (référé, exécution des jugements)

Le juge pénal et l'application du droit de l'urbanisme

Le juge de droit commun et l'application du droit de l'urbanisme

Table ronde : Convergences et divergences des systèmes de contrôle juridictionnel de l'urbanisme

2^e thème – Le juge et le développement du droit de l'urbanisme

Rapports de synthèse : Urbanisme et jurisprudence européenne

Urbanisme et jurisprudence constitutionnelle

Urbanisme et jurisprudence administrative, civile et pénale

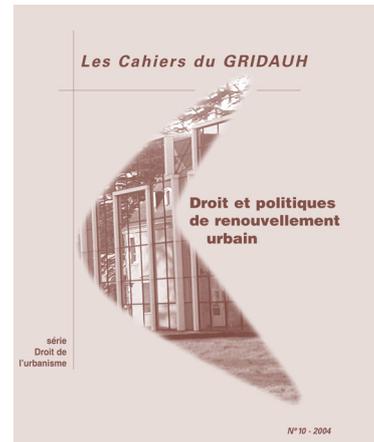
Table ronde : La jurisprudence et les sources du droit de l'urbanisme animée

Conclusion

2^e partie

RAPPORTS NATIONAUX

Allemagne, Belgique, Espagne, Grande-Bretagne, Grèce, Italie, Portugal, Suisse



■ Droit et politiques de renouvellement urbain Cahier n° 10

Ce Cahier a été réalisé à partir d'une recherche menée par le GRIDAUH et le GRALE sur l'encadrement juridique du renouvellement urbain, dont les pouvoirs publics en France ont fait récemment un axe majeur de leur politique urbaine associée aux objectifs de mixité urbaine, de mixité sociale et de développement durable.

Il traite des aspects institutionnels, juridiques et accessoirement financiers des politiques de renouvellement urbain, en examinant successivement les acteurs, les procédures et les espaces du renouvellement urbain (grands ensembles, friches urbaines, centres anciens, copropriétés dégradées).

Sommaire

Introduction – Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain

1^{re} partie

LES ACTEURS DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Chapitre 1 – La répartition des compétences entre les collectivités publiques

Chapitre 2 – La création ou l'adaptation d'établissements publics spécialisés

Chapitre 3 – Les GIP de développe-

ment social urbain

Chapitre 4 – Le partenariat contractuel entre collectivités et organismes publics

Chapitre 5 – La participation des habitants : la concertation de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme

Chapitre 6 – La participation des propriétaires au renouvellement urbain

2^e partie

LES INSTRUMENTS DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Chapitre 1 – L'adaptation de la planification urbaine (SCOT, PLU)

Chapitre 2 – Les procédures opérationnelles d'intervention

Chapitre 3 – Le financement du renouvellement urbain

Chapitre 4 – La politique communautaire de financement du renouvellement urbain

3^e partie

LES ESPACES DU RENOUVELLEMENT URBAIN

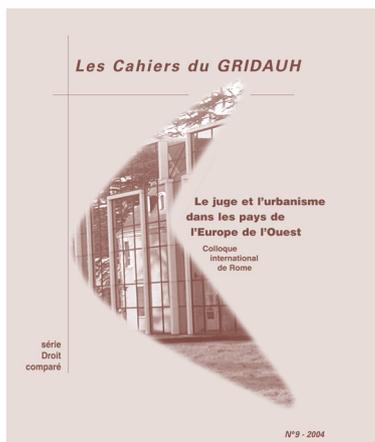
Chapitre 1 – La restructuration des « grands ensembles »

Chapitre 2 – Le réaménagement des friches urbaines

Chapitre 3 – Le renouvellement urbain dans les centres anciens. Évolution et pratique des outils juridiques

Chapitre 4 – De quelques questions de copropriété dans la problématique du renouvellement urbain

Bibliographie relative aux aspects institutionnels et juridiques du renouvellement urbain en France



■ État de droit et urbanisme Cahier n° 11

Le programme de recherche « État de droit et urbanisme », commandé par le Centre d'étude et de prospective du ministère de l'Intérieur et par le GIP « Mission Droit et Justice », s'est appliqué à observer la pratique des contrôles du respect du droit de l'urbanisme : contrôle préfectoral de la légalité des actes des collectivités locales, contentieux administratif, répression pénale, contentieux civil, médiateur de la République.

Il s'agit d'un travail effectué en réseau : y ont concouru six centres de recherche associés au GRIDAUH – le CREDECO de Nice, le CRIDEAU de Limoges, le CRUARAP de Nantes, le Laboratoire Collectivités locales d'Orléans, l'équipe Territoires locaux de Lyon 2, le Laboratoire Droit de la ville et des politiques urbaines de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines –, le Centre d'études et de technique législatives de Genève, avec le concours de spécialistes d'autres universités, italiennes et anglaises.

Les résultats de cette recherche ont fait l'objet d'une journée d'études qui s'est tenue à Paris, au Palais du Luxembourg, le 19 septembre 2003 et de publications :

- les rapports d'enquête effectués dans chacun des six sites d'observations – les départements des Alpes-maritimes, du Loiret, de la Haute-Vienne, de la Loire-atlantique, des Yvelines et les rives française et suisse du lac Léman – sont accessibles sur le site internet du GRIDAUH,
- une synthèse générale, rendant compte des enquêtes et des travaux de la journée d'études fait l'objet d'un ouvrage de 296 pages publié dans la collection des *Cahiers du GRIDAUH* diffusée par la Documentation française (20 €).

Sommaire

Présentation générale

1^{re} partie

LE RESPECT DU DROIT DE L'URBANISME PAR L'ADMINISTRATION

■ Le préfet, chargé du contrôle des actes des collectivités locales

Rapport de synthèse : Le contrôle de légalité par le préfet

Table ronde : État de droit et décentralisation

■ Le juge administratif

Rapport de synthèse : Le contentieux administratif

Table ronde : État de droit et efficacité du juge administratif

■ Le médiateur de la République

Rapport de synthèse : Les réclamations adressées au médiateur de la République en matière d'urbanisme

2^e partie

LE RESPECT DU DROIT DE L'URBANISME PAR LES UTILISATEURS DU SOL

Rapport de synthèse : L'application du droit pénal de l'urbanisme

Table ronde : État de droit et sanction

■ Manquement au droit de l'urbanisme et amende fiscale : la majoration de la taxe locale d'équipement

■ Rapport de synthèse : Le contentieux civil

3^e partie

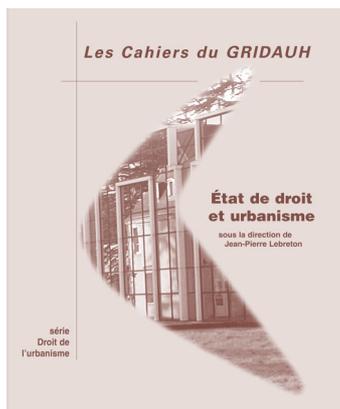
PERSPECTIVES COMPARATIVES

■ L'approche comparative à partir du cas de la région lémanique

■ Le contrôle du respect du droit de l'urbanisme en Angleterre

■ État de droit et urbanisme en Italie

Conclusion de la journée d'études du 21 septembre 2003



Revue bibliographique et compilation des textes officiels, deux précieux outils au service des chercheurs et praticiens

Sous la direction scientifique de Jean-Pierre Lebreton et Jean-Philippe Brouant, l'équipe de recherche du GRIDAUH élabore chaque année deux documents de travail mis à la disposition des responsables de chroniques du DAUH :

– Le recueil bibliographique contient les références des décisions jurisprudentielles, des études doctrinales, des rapports et des articles intéressant l'actualité du droit de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'habitat et de l'environnement.

Ce document semestriel constitue un support de travail destiné à aider les auteurs des chroniques du DAUH dans la préparation de leurs chroniques respectives.

Un large éventail de revues spécialisées est utilisé pour la préparation de ce recueil (AJDA, AJDI, BJD, Le Moniteur, Revue Urbanisme, Études foncières, Revue juridique de l'environnement, etc.). L'attention doit être cependant attirée sur le fait qu'en dépit du soin mis à sa réalisation, cette revue ne prétend pas à l'exhaustivité. Elle constitue néanmoins un précieux outil de travail.

– La compilation des textes officiels, mis à jour trimestriellement, réunit les textes de l'année en cours intéressant le droit de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire, du logement et de la politique de la ville (directives, lois, décrets et circulaires et réponses ministérielles aux questions écrites).

ALEXANDRA COCQUIÈRE,
AMÉLIE DELATTRE
et TAYEB MEZIANE

Prix de mémoires 2003-2004

Dix-sept mémoires étaient en compétition au 5^e concours de mémoires organisé par le GRIDAUH. Le jury, composé d'universitaires et de praticiens, s'est réuni le 11 mai 2004 sous la présidence de Jean-Pierre Lebreton, directeur de recherches au GRIDAUH.

Après avoir entendu, pour chaque candidat, deux rapporteurs, le jury a retenu à l'unanimité le classement suivant :

– Le premier prix a été attribué au mémoire de Céline Chabot, *Le stationnement privé et le droit de l'urbanisme*, sous la direction de Michèle Raunet (DESS droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement, université d'Aix-Marseille 3).

– Le deuxième prix a été accordé au mémoire de Stéphane Javaloyes, *L'obligation de logement des occupants dans les actions ou opérations d'aménagement : de la théorie à la pratique*, sous la direction de Françoise Zitouni (DESS droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement, université d'Aix-Marseille 3).

– Le prix spécial a été décerné au mémoire de Nicolas Hutten, *Les nouveaux fondements constitutionnels du droit de l'environnement : les apports de la charte de l'environnement à l'ordre juridique interne*, sous la direction de Laurent Fonbaustier (DEA droit de l'environnement, universités Paris 1 et Paris 2).

Ces mémoires sont publiés en ligne sur le site internet du GRIDAUH.

Les membres du jury ont, d'une façon générale, relevé l'intérêt particulier que présentaient les travaux de recherche qui étaient en lice. Parmi ces travaux figuraient ceux d'étudiants d'universités étrangères, pour le plus grand bénéfice de la recherche comparée.

TAYEB MEZIANE

La lettre GRIDAUH

Directeur de la publication : HENRI JACQUOT
Contact : SOFIA MUSZKA
GRIDAUH :

12 place du Panthéon, 75231 Paris cedex 05
Téléphone : 01 44 07 78 45
Télécopie : 01 44 07 78 44
email : gridauh@univ-paris1.fr
site : http://gridauh.univ-paris1.fr

Maquette : PAGE À PAGE 02 38 83 86 72