

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 2301898

SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES CENTRE
COMMERCIAL ESPLANADE TRANCHE 2
SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES CENTRE
COMMERCIAL ESPLANADE TRANCHE 4

M. M
Rapporteur

M. V
Rapporteur public

Audience du 23 octobre 2025
Décision du 8 décembre 2025

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Strasbourg
(7ème chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 16 mars 2023 et le 21 septembre 2023, le syndicat des copropriétaires centre commercial esplanade tranche 2 et le syndicat des copropriétaires centre commercial esplanade tranche 4, représentés par Me Levy, demandent au tribunal dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler la délibération du 30 septembre 2022 par laquelle le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a créé un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement sur le secteur du centre commercial de l'esplanade à Strasbourg, ensemble la décision implicite de rejet du recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg une somme de 1 500 euros à verser à chacun des syndicats requérants en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- il appartient à l'Eurométropole de Strasbourg de justifier de la compétence du signataire du mémoire en défense ;

- l'Eurométropole de Strasbourg ne disposait pas de la compétence au sens de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales pour instaurer un périmètre de prise en considération dès lors que le projet de réaménagement ne présenterait pas un intérêt métropolitain ;
- la délibération contestée méconnaît les dispositions de l'article L. 5211-57 du code général des collectivités territoriales en tant que la délibération du conseil municipal de Strasbourg du 26 septembre 2022 est devenue exécutoire le 3 octobre 2022, date de sa transmission au contrôle de légalité alors que le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a délibéré le 30 septembre 2022 ;
- elle méconnaît les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme en l'absence de projet d'aménagement ;
- elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et est dépourvue d'intérêt général ;
- elle méconnaît les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme en tant qu'elle porte une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 août 2023, l'Eurométropole de Strasbourg conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable aux motifs que les syndicats requérants n'ont pas produit les règlements de copropriétés applicables, que la requête est tardive et qu'ils ne disposent pas d'un intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par les syndicats requérants ne sont pas fondés.

Un mémoire en production de pièces complémentaires, présenté pour les syndicats requérants, a été enregistré le 2 octobre 2023.

Par ordonnance du 2 février 2024 la clôture de l'instruction a été prononcée avec effet immédiat.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. L, conseiller,
- les conclusions de M. V, rapporteur public,
- les observations de Me Laumin, avocat des deux syndicats de copropriétaires requérants,
- et les observations de M. I..., représentant l'Eurométropole de Strasbourg.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 30 septembre 2022, l'Eurométropole de Strasbourg a créé un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement sur le secteur du centre commercial de l'esplanade à Strasbourg. Le 23 novembre 2022, les syndicats de copropriétaires « centre commercial esplanade » tranches 2, 3 et 4 ont introduit un recours gracieux contre la délibération du 30 septembre 2022. Ce recours a été implicitement rejeté par l'Eurométropole de Strasbourg. Par la présente requête, les syndicats de copropriétaires « centre commercial esplanade » tranches 2 et 4 demandent au tribunal l'annulation de la délibération du 30 septembre 2022, ensemble la décision implicite de rejet du recours gracieux.

Sur la recevabilité des écritures en défense de l'Eurométropole de Strasbourg :

2. Par un arrêté du 9 mars 2023, transmis à la préfecture le même jour et publié le 10 mars 2023 sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg, Mme P présidente de l'Eurométropole de Strasbourg a donné délégation à Mme B..., directrice générale des services, à l'effet de signer toutes décisions et tous actes relevant des matières n'ayant pas donné lieu à une délégation de fonctions aux vice-présidents, vice-présidentes, conseillers et conseillères métropolitaines déléguées. En l'absence de ces derniers, elle a donné délégation à Mme B... pour toute matière qui a leur a été déléguée, et en cas d'absence ou d'empêchement de Mme B..., la délégation est donnée à M. C... D..., M. H..., Mme E..., Mme G..., M. F..., directeurs généraux adjoints pour les actes relevant de domaines définis dans l'article 3 de l'arrêté du 9 mars 2023. En cas d'empêchement simultané de la directrice générale des services, des vice-présidents, vice-présidentes, conseillers et conseillères métropolitaines déléguées et des directeurs généraux adjoints préalablement mentionnés, la délégation de signature est attribuée à M C, secrétaire général. Il ne ressort pas des pièces du dossier qu'il aurait été donné délégation aux vice-présidents, vice-présidentes, conseillers et conseillères métropolitaines déléguées de l'Eurométropole de Strasbourg aux fins de signer les mémoires en défense présentés pour l'Eurométropole de Strasbourg devant la juridiction ou que ces derniers n'auraient pas été empêchés ou absents. Il n'est par ailleurs pas établi par les requérants que les délégataires principaux n'auraient pas été absents ou empêchés. Il n'est donc pas démontré que M. A... n'aurait pas eu compétence à l'effet de signer le mémoire en défense produit pour l'Eurométropole de Strasbourg. Il n'y a, par suite, pas lieu d'écarter ce mémoire des débats contentieux.

Sur la légalité des décisions attaquées :

3. En premier lieu, aux termes de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales : « I. – La métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes : (...) 2° En matière d'aménagement de l'espace métropolitain : a) Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; (...) Lorsque l'exercice des compétences mentionnées au présent I est subordonné à la reconnaissance de leur intérêt métropolitain, celui-ci est déterminé par le conseil de la métropole à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. Il est défini au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur du décret prononçant la création de la métropole. A défaut, la métropole exerce l'intégralité des compétences transférées. »

4. Par un décret du 23 décembre 2014 publié le 26 décembre 2014, l'Eurométropole de Strasbourg a été créée. Il n'est pas contesté que, dans les deux ans suivant sa création, le conseil

métropolitain n'a pas déterminé, par un vote à majorité des deux tiers des suffrages exprimés, quelles étaient les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dont la définition, la création et la réalisation étaient déléguées à l'Eurométropole de Strasbourg. Par suite, l'Eurométropole de Strasbourg est devenue compétente, à compter du 26 décembre 2016, pour exercer les compétences relatives à l'ensemble opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Contrairement à ce que soutiennent les syndicats requérants, l'opération d'aménagement en litige, qui tend notamment à améliorer l'attractivité du centre commercial de l'Esplanade, à favoriser l'intégration urbaine des bâtiments concernés au quartier dans lequel ils se situent, à renforcer les espaces de nature et à optimiser les schémas de circulation relève de problématiques d'intérêt métropolitain, tenant notamment au soutien du développement économique du territoire, à l'amélioration du parc immobilier, à l'organisation de la mobilité, au développement urbain, ainsi qu'à la mise en valeur de l'environnement et de la politique du cadre de vie, qui ressortent de la compétence métropolitaine en application de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence de l'Eurométropole de Strasbourg être écarté.

5. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 5211-27 du code général des collectivités territoriales : « *Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune. S'il n'a pas été rendu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de l'établissement public de coopération intercommunale.* »

6. Par une délibération du 26 septembre 2022, soit antérieurement à l'approbation de la délibération attaquée, le conseil municipal de Strasbourg a donné un avis favorable à la création d'un périmètre de prise en considération. La circonstance que les formalités de transmission au contrôle de légalité de cette délibération aient été accomplies le 3 octobre 2022, soit postérieurement à l'adoption, le 30 septembre 2022, de la délibération de l'Eurométropole de Strasbourg en litige, est sans incidence sur la légalité de la délibération attaquée. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 5211-27 du code général des collectivités territoriales doit être écarté.

7. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. Il peut également être sursis à statuer : (...) / 3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.* » Aux termes de l'article L. 300-1 du même code : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de*

sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

8. Il ressort des pièces du dossier, qu'au sein du périmètre délimité par la délibération attaquée, l'Eurométropole de Strasbourg a notamment pour projet de maintenir le centre commercial existant, de créer des espaces verts, de créer ou renforcer des voies de circulation, de créer des passages et d'étendre certains bâtiments. Un tel projet, qui a notamment pour objectifs de maintenir une activité économique, de mettre en œuvre un projet urbain et de renaturer des sols est constitutif d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées des articles L. 424-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme doit être écarté.

9. En dernier lieu, il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la délibération attaquée repose sur une application conforme de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme et vise ainsi un objectif d'intérêt général. Aussi, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que cette décision qui a des effets limités dans le temps, porterait une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété notamment protégé par l'article 1^{er} du premier protocole additionnel de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Par suite, les moyens tirés de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur de droit doivent être écartés.

10. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède, sans qu'il ne soit nécessaire de statuer sur les irrecevabilités soulevées en défense, que les syndicats de copropriétaires requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de la délibération du 30 septembre 2022, ni de la décision implicite de rejet de leur recours gracieux.

Sur les frais liés au litige :

11. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante la somme que les syndicats de copropriétaires requérants demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au syndicat de copropriétaires centre commercial esplanade tranche 2, au syndicat de copropriétaires centre commercial esplanade tranche 4 et à l'Eurométropole de Strasbourg.

Délibéré après l'audience du 23 octobre 2025, à laquelle siégeaient :

Mme D, présidente,
Mme P, première conseillère,
M. M conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 8 décembre 2025.

Le rapporteur,

La présidente,

M.

D

La greffière,

J.

La République mande et ordonne au préfet du Bas-Rhin, en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Le greffier,