



HAL
open science

**Note sous CAA de Bordeaux, 4 octobre 2007, numéro
04BX01433, M. De Boisvilliers**

Frédéric Sauvageot

► **To cite this version:**

Frédéric Sauvageot. Note sous CAA de Bordeaux, 4 octobre 2007, numéro 04BX01433, M. De Boisvilliers. Revue juridique de l'Océan Indien, 2008, 08, pp.318-320. hal-02610886

HAL Id: hal-02610886

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610886>

Submitted on 18 May 2020

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

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

URBANISME - Contentieux de l'urbanisme - lotissement - plan d'aménagement de zone - absence de qualité à demander l'annulation - propriétaire de la même ville trop éloigné du terrain en cause

CAA Bordeaux, 4 octobre 2007, M. De Boisvilliers, n°04BX01433

Frédéric SAUVAGEOT, Maître de Conférences HDR en Droit Public à l'Université de La Réunion

L'arrêt rendu le 4 octobre 2007 par la Cour d'appel de Bordeaux, sur la requête n°044BW01433 présenté par M. Boisvilliers, retient l'attention en ce qu'il offre un exemple de dénégation par le juge administratif de l'existence de l'intérêt à agir d'un requérant contre une autorisation individuelle d'urbanisme. Il s'agit en l'espèce de l'autorisation de lotir prévue par l'état du droit antérieur à la réforme opérée par le décret du 5 janvier 2007, et entrée en vigueur le 1er octobre de la même année¹. Pour autant, l'appréciation portée par la Cour apparaît pleinement transposable tout à la fois au contentieux des nouveaux permis d'aménager mis en place par cette réforme pour se substituer – notamment - aux anciens permis de lotir, qu'à celui des permis des construire. On sait en effet que, classiquement, l'appréciation de l'intérêt à agir contre des décisions individuelles d'urbanisme fait l'objet d'une grille d'analyse commune de la part du juge administratif.

En l'espèce, avec un souci pédagogique remarquable, la Cour relève tout d'abord que la résidence du requérant *“est située à 1, 428 km à vol d'oiseau de la parcelle à lotir et qu'elle n'a pas vue sur celle-ci dont elle est séparée par de nombreux autres lotissements situés de part et d'autre du chemin départemental n°1”*. Elle poursuit en considérant *“qu'en outre”, la parcelle à lotir se situe dans le prolongement d'un autre lotissement (..) d'égale importance à celui autorisé par la décision attaquée et se trouve bordée au nord par un vaste secteur urbanisé”*. Et la Cour de conclure *“dans ces conditions, eu égard à la distance entre sa résidence et le projet litigieux ainsi qu'à la configuration des lieux”* le requérant ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation de l'arrêté attaqué. Ce faisant, la Cour renseigne précisément à la fois sur les critères généraux de l'appréciation de l'intérêt à agir contre les décisions d'urbanisme, et sur leur mise en oeuvre.

S'agissant particulièrement des critères, la Cour ne paraît pas innover en retenant, d'une part, la distance entre la résidence du requérant et le projet litigieux, et d'autre part, la

¹Sur cette réforme, notamment, le dossier de l'AJDA 2007, n°5, p; 217 et suivantes.

“*configuration des lieux*”. Considérés individuellement, ces critères apparaissent en effet habituellement sur la plume du juge administratif dans l'appréciation du caractère suffisant de la proximité géographique du requérant qui se prévaut de sa qualité de voisin pour demander l'annulation d'une autorisation individuelle¹. En revanche, on relèvera qu'elle n'utilise pas, au moins de manière explicite, le critère de “*l'importance de la construction*” notamment retenue par le Conseil d'État dans l'arrêt du 27 octobre 2006 rendu à propos de la construction d'une verrière sur l'esplanade la gare de Strasbourg². Dans cet arrêt remarqué, le Conseil se fonde en effet tout à la fois sur la distance entre le projet et la résidence des requérants, la nature et l'importance de la construction projetée et la configuration des lieux. Mais peut-être ce silence s'explique-t-il par le fait que l'autorisation litigieuse n'était pas un permis de construire mais une autorisation de lotir et donc que la nature des constructions à venir, qui doivent faire l'objet de permis de construire, n'était pas encore précisément définie. Surtout, la Cour n'évoque pas de manière expresse le critère de la visibilité de la construction projetée depuis la résidence du requérant. La considération de la visibilité apparaît certes dans le raisonnement de la Cour, mais seulement au titre de l'une des “*conditions*” qui “*eu égard à la distance entre sa résidence et le projet litigieux ainsi qu'à la configuration des lieux*” conduisent à dénier l'intérêt à agir du requérant. Ici, dès lors que la visibilité ne saurait participer de l'appréciation de la distance entre la résidence et le projet litigieux, implicitement mais nécessairement, la Cour l'utilise donc sous le registre de “*la configuration des lieux*”. Ce raisonnement surprend dans la mesure où si ce critère ne peut à lui seul justifier la dénegation de l'intérêt à agir, il intervient habituellement de manière autonome au sein du faisceau d'indices retenus par le juge administratif dans l'exercice de l'appréciation de l'existence d'un tel intérêt³.

La mise en oeuvre des critères retenus par le juge paraît appeler les deux remarques suivantes. On relèvera tout d'abord que la distance de près d'un kilomètre et demi entre la parcelle à lotir et la résidence dépasse en effet de manière remarquable l'éloignement admis habituellement par le juge administratif. Sans que celui-ci ne puisse être quantifié de manière fixe et générale, notamment du fait de la prise en compte de l'importance de la construction projetée, une distance supérieure à 2-300 mètres s'avère souvent problématique⁴. Ensuite, l'arrêt offre une illustration intéressante de la notion de “*configuration des lieux*”. Sans revenir sur les observations relatives à place inhabituelle faite à la visibilité, il s'agit d'observer ici le soin pris par l'arrêt pour établir l'intégration de l'opération projetée dans un espace déjà largement urbanisé. L'arrêt relève en effet tout à la fois que la parcelle à lotir “*se situe dans le prolongement d'un autre lotissement (...) d'égale importance à celui autorisé par la décision attaqué et se trouve bordée au nord par un vaste secteur urbanisé*”. Utilisant une méthode qui rappelle l'appréciation de l'appartenance d'une construction projetée aux parties actuellement urbanisée de la commune au sens de la règle de la constructibilité de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, la Cour souligne de manière remarquable que l'opération ne participe aucunement d'un mouvement de mitage du paysage. Encore convient-il de souligner que cette considération semble n'intervenir que de manière accessoire, voir surabondante dans le raisonnement du juge. Il commence en effet par stigmatiser l'importante distance qui sépare la parcelle à lotir de la résidence du requérant et l'absence de visibilité du même requérant sur cette parcelle à lotir, pour ne relever qu'ensuite, “*qu'en outre*”, la parcelle à lotir s'intègre dans un espace très largement urbanisé.

¹G. Liet-Veaux, *Permis de construire - contentieux administratif*, J-Cl. Urbanisme-Construction, fasc. n°26-50, n°57 et suivants.

²CE, 27 octobre 2006, *Mme Dreyse et autres*, req. n°286569. Note F. Nicoud, AJDA 2007, p. 316.

³Voir, l'arrêt précité *Mme Dreyse et autres* ; également, CE, 22 janvier 2007, *Cne de Saint-Nom-la-Bretèche*, req. n°279058, AJDA 2007, p. 823 ; CE, 15 avril 2005, *Association citoyens et contribuables de la communauté des communes Saone et vienne*, concl. Seners BJDU 2005, p. 197, note P. Cassia Droit adm. 2005, comm. n°109.

⁴Voir, G. Liet-Veaux, *Permis de construire (contentieux administratif)*, précité, n°57 et suivants.

Ce faisant, si les critères affichés par la Cour peuvent surprendre, l'affaire est finalement sur les considérations habituellement retenues par le juge administratif.