

Chronique de

Jean-Pierre Demouveau, vice président au tribunal administratif de Versailles

Divisions foncières soumises à déclaration préalable

■ TA Nice, 7 janvier 2005, Préfet du Var c/ Cne de Garéoult, req. 03-3148.

Considérant que par délibération en date du 30 janvier 2003 le conseil municipal de la commune de Garéoult a, en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, décidé de soumettre à déclaration préalable toute division parcellaire d'une propriété foncière pour les zones UC et UCa de la commune ; que cette délibération se fonde, d'une part, sur la volonté d'éviter une trop forte densification de l'habitat sur la commune qui pourrait avoir des conséquences dommageables sur l'environnement, et, d'autre part, sur le plan de zonage de l'assainissement des eaux usées collectives et individuelles approuvé par délibération du 19 décembre 2002 qui précise que les zones UC et UCa conservent une surface minimale de 1500 m² de terrain pour un logement desservi par l'assainissement individuel ; qu'il résulte toutefois des dispositions précitées que la possibilité ouverte par l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme de délimiter des zones

dans lesquelles la division volontaire est soumise à déclaration ne peut trouver à s'appliquer que dans des parties de communes identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de la nécessité de protéger d'un processus de morcellement foncier des espaces naturels fragiles inconstructibles ; qu'une telle délimitation ne saurait, par sa nature même, recouvrir l'intégralité de zones délimitées comme urbaines par un plan d'occupation des sols, alors même qu'elles seraient de faible densité et comporteraient des espaces d'agréments importants ; que les circonstances qu'un tel contrôle des divisions foncières permettrait d'éviter des divisions intempestives ou encore répondrait à des impératifs d'absorption des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées ne peuvent être utilement invoquées ;

Issues de l'article 13 de la loi du 18 juillet 1985, les dispositions de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme n'ont donné lieu à qu'à un

nombre infime de contentieux¹. Peut-être les communes se sont-elles montrées peu intéressées par la possibilité que leur donnent ces dispositions de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières et de s'opposer à celles « susceptibles de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces ». Ce dispositif de lutte contre le morcellement foncier avait pour but de faire obstacle à la constitution de « pré-lotissements » ou de « lotissements sauvages », soit d'ensembles de très petites parcelles agricoles ou forestières destinées, dans les zones touristiques, à recevoir des habitations légères de loisir. Cette préoccupation, ainsi que l'insistance mise sur la fragilité et le caractère naturel des espaces concernés, conduisent à

penser que ces dispositions ne sont susceptibles de s'appliquer qu'à « des zones naturelles nécessitant une protection particulière en tant que telles » et dont l'étendue ne soit pas « trop vaste et disproportionnée par rapport aux besoins de protection des espaces naturels de la commune »².

En annulant une délibération soumettant au régime de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme la totalité des zones urbaines d'une commune, le présent jugement du TA de Nice confirme cette opinion doctrinale, étant précisé toutefois que ce qui est critiqué ici par le tribunal semble être non tant le classement en zone urbaine des espaces concernés que leur étendue trop importante par rapport à la superficie de la commune et le caractère indifférencié de la délimitation.

Intérêt pour agir contre les éoliennes

■ CE, 15 avril 2005, Assoc. des citoyens et contribuables de la communauté de communes Saane-et-Vienne et autres, req. 273.398, à paraître aux tables du Recueil.

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la propriété de M. et Mme Lancesseur est située en bordure d'agglomération, face à un paysage agricole plat offrant une vue dégagée, à une distance d'environ 900 mètres des éoliennes à construire, lesquelles s'élèveront, ainsi qu'il a été dit, à une hauteur de 120 mètres, pales comprises ; qu'ainsi, alors même que les nuisances sonores de ces machines sont inexistantes au-delà de 400 mètres, les intéressés justifient d'un intérêt suffisant pour attaquer le permis litigieux ;

En matière de permis de construire, l'intérêt pour agir des personnes physiques est strictement apprécié : les requérants doivent notamment justifier qu'ils résident à une distance proche du projet attaqué. La longueur de cette distance

s'apprécie en fonction de l'importance du projet : elle ne saurait atteindre 200 mètres pour une maison d'habitation³ mais elle peut s'étendre à 750 mètres, s'agissant d'un village de vacances⁴, ou à près d'un kilomètre lorsque nous avons affaire à une mosquée de 2.000 places⁵. Avec les éoliennes, l'intérêt pour agir des riverains s'étend dans les mêmes proportions. Cette jurisprudence s'explique par des considérations d'espèce (la grande hauteur des éoliennes litigieuses en un pays de relief plat) mais aussi par le souci, qui se manifeste aujourd'hui, de protéger les panoramas et les vues dégagées : ainsi, récemment, une ZAC a-t-elle été annulée, en application de l'article L. 121-1 du C. Urb., au motif qu'elle gênerait la vue depuis le château d'Ecouen⁶ et la légalité d'un champ d'éoliennes, par rapport à l'article R. 111-21 du C. Urb., a-t-elle été appréciée depuis un observatoire situé à 9 kilomètres du site⁷ ! Dans aucun de ces cas pourtant, le panorama en tant que tel ne bénéficiait d'une protection particulière au titre de la loi du 2 mai 1930. ■

« Responsabilités des collectivités et des aménageurs dans la production foncière »

- Colloque de l'Adef -

Le prochain colloque de l'Adef aura lieu le vendredi 14 octobre 2005, à la Salle de la Mutualité, à Paris. A l'ordre du jour, cette année, le partage des rôles et des responsabilités entre collectivités publiques locales et aménageurs dans la production de nouveaux espaces à bâtir, que ce soit en extension urbaine ou en renouvellement urbain.

Pourquoi l'augmentation rapide des charges foncières acceptables, provoquée par la hausse de l'immobilier, n'a-t-elle pas permis d'augmenter davantage la production foncière ? Il s'agira de mieux cerner les blocages et de discuter des mesures à prendre pour les lever.

Comme chaque année, cette manifestation sera aussi l'occasion, pour les membres du réseau de l'Adef, de se retrouver et confronter leurs idées.

1. Je n'ai trouvé qu'un seul précédent : TA Grenoble, 18 décembre 2002, Clé social du personnel de la Ville de Grenoble, req. 01-2237.

2. J. Morand-Deville, « Divisions de propriété », Dalloz-Urbanisme, 2001, n° 2993.

3. CE, 2 juin 1993, M. Planfetti, req. 130.453.

4. CE, 15 avril 1983, Cne de Menet, Rec. CE p. 154 ; AJDA 1983, p. 491, note J.C.

5. CE, 3 février 1992, Mme Girod, Rec. CE, Tables p. 1396.

6. CAA Versailles, 16 décembre 2004, Cne d'Ecouen, req. 0203942.

7. CAA Lyon, 3 février 2004, Min. de l'Équipement c/ Sté Ecole Res, req. 03LY01697.