

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Énoncé :

Monsieur Durand est agriculteur dans une petite commune rurale de la Creuse et possède un terrain sur lequel est édifée une grange. Ce terrain est situé à l'écart du bourg dans une zone essentiellement constituée de prés et de bois, mais desservie par des équipements publics (eau, électricité...). Il envisage d'agrandir et de transformer cette grange en gîte rural et son projet suscite l'enthousiasme du conseil municipal, qui cherche à développer le tourisme rural dans la commune. Cette dernière, qui ne compte aujourd'hui que 250 habitants, n'est dotée ni d'un PLU ni d'une carte communale. Elle est en revanche dans le périmètre d'un SCOT. Toutefois, par une délibération motivée du 13 septembre 2008, le conseil municipal s'est prononcé en faveur du projet. Après renseignements pris auprès de l'administration de l'équipement, M. Durand sait désormais que son projet, compte tenu de ses caractéristiques, est soumis à permis de construire.

Question 1 : Quelles sont les règles générales d'urbanisme opposables au projet de Monsieur Durand ?

Réponse 1 : Toutes les dispositions du RNU sont opposables.

Réponse juste

Commentaire : La commune n'étant pas dotée de document d'urbanisme, c'est l'ensemble du RNU qui a vocation à s'appliquer. La seule exception concerne les terrains situés en ZPPAUP, AMVAP ou dans un PSMV, pour lesquels l'[art. R. 111-27](#) ne s'applique pas.

Réponse 2 : La règle de la constructibilité limitée est seule opposable au projet.

Réponse fausse

Commentaire : La réponse est fausse puisque le RNU est également opposable.

Réponse 3 : La règle de la constructibilité limitée est sans doute opposable au projet.

Réponse juste

Commentaire : La commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme, ce qui constitue une première condition à l'application de la règle. Mais il faut aussi que le terrain soit situé « en dehors des parties urbanisées de la commune ». Le terrain de M. Durand est à l'écart du bourg, dans une zone constituée de bois et de prés. Certes, il est desservi par des équipements publics, mais cet élément ne suffit pas à le considérer comme « partie actuellement urbanisée de la commune » (cf. CAA Lyon, 10 mars 1998, Préfet de la Corse du Sud, Gazette du Palais 15-16 sept. 1999, p. 119). On ne peut pas non plus affirmer que la règle de la constructibilité limitée s'applique, dans la mesure où le juge utilise un

faisceau d'indices (comme par ex. la proximité du terrain par rapport au bourg) ce que l'énoncé des faits n'indique pas.

Réponse 4 : L'article R. 111-14 du RNU est opposable au projet.

Réponse juste

Commentaire : Il s'agit de [la disposition du RNU](#) qui vise à lutter contre le « mitage » de l'espace rural ; or il est applicable en dehors des parties urbanisées de la commune, ce qui est vraisemblablement le cas.

Question 2 : Le projet peut-il être autorisé en raison de sa nature particulière ?

Réponse 1 : Peut-être, parce qu'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante.

Réponse juste

Commentaire : Le changement de destination est une exception à la règle de la construction limitée (cf. [art. L. 111-4](#)). Toutefois, la réponse doit être nuancée puisque le projet comporte également une extension dont on ne connaît pas l'ampleur.

Réponse 2 : Non, car il s'agit d'une extension.

Réponse fausse

Commentaire : Les extensions peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune, sous le contrôle du juge (l'extension ne doit pas être démesurée par rapport à l'existant).

Question 3 : Le projet peut-il être autorisé en raison de l'intérêt qu'il présente pour la commune ?

Réponse 1 : Oui, car le conseil municipal s'est prononcé en faveur du projet par une délibération motivée.

Réponse fausse

Commentaire : Attention ! Ce n'est pas parce que le conseil municipal s'est prononcé en faveur du projet qu'il est juridiquement justifié par un intérêt communal. La délibération ne constitue qu'un avis, et l'autorisation est délivrée par le maire au nom de l'État ou par le préfet.

Réponse 2 : Oui, mais sous réserve du respect de certaines conditions.

Réponse juste

Commentaire : Il faut se rappeler que cette possibilité de déroger à la constructibilité limitée est encadrée par le législateur, les constructions ou installations ne devant pas porter atteinte, notamment, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique et aux objectifs visés à l'[art. L. 101-2](#), ou entraîner un surcroît de dépenses pour la collectivité. Pour le juge, la dérogation peut être justifiée par la contribution d'un projet à l'essor économique local (cf. CAA Bordeaux, 6 décembre 2004, Ass. de sauvegarde de l'église de Castels et du Château de Fages, JCP A 2005, n° 1157, p. 610, observations Ph. Billet). Avec la loi ALUR de 2014, l'avis conforme de la CDPNAF est désormais requis. A noter que la dérogation n'est possible que parce que la commune est couverte par un SCOT (la loi ALUR supprimant en effet cette possibilité de dérogation en l'absence de SCOT).

Question 4 : La transformation de la grange est-elle soumise à des prescriptions architecturales particulières ?

Réponse 1 : Non car elle n'est pas située dans une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

Réponse fausse

Commentaire : C'est précisément pour les projets situés dans des zones ne bénéficiant d'aucune protection particulière (type ZPPAUP) que le RNU a été conçu. Or ce dernier s'applique et contient des prescriptions architecturales.

Réponse 2 : Oui, le projet doit respecter les prescriptions architecturales contenues dans le RNU.

Réponse juste

Commentaire : Il s'agit essentiellement de l'[art. R. 111-27](#), qui dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Réponse 3 : Non, car la commune n'est pas dotée d'un PLU.

Réponse fausse

Commentaire : Le RNU s'applique en l'absence de PLU, précisément pour garantir l'application d'un minimum de règles générales en l'absence de règles particulières.