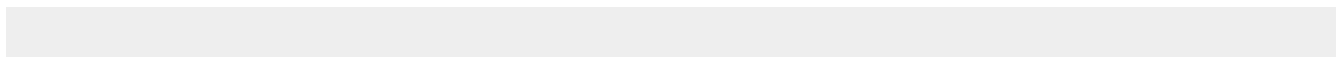


Droit de l'urbanisme

Leçon 201 : Les règles générales d'occupation du sol et de l'espace (constructibilité limitée et RNU) : Commentaire d'arrêt

Jessica MAKOWIAK

Table des matières



Commentez l'arrêt suivant : **CAA Paris, 10 février 1994, SCI du Parc de Rentilly et autres (extraits).**

« I – Requête de la SCI du Parc de Rentilly, qui demande à la Cour :

1°) De réformer le jugement en date du 22 juin 1993 par lequel le tribunal administratif de Versailles a annulé le permis de construire délivré le 18 janvier 1993 par le préfet de Seine et Marne à la société requérante ;

(...)

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens retenus par le tribunal administratif pour prononcer l'annulation du permis litigieux :

Considérant que l'art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme est applicable en présence d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu et non, comme l'ont estimé les premiers juges, par substitution du règlement national d'urbanisme au plan d'occupation des sols ; que M. Sourine et autres demandaient au tribunal, d'ailleurs à titre principal, l'annulation du permis en ce qu'il était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des impératifs dont cet article entend assurer la sauvegarde ;

Considérant que ledit article dispose que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ... à édifier ... sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels » ;

Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier et notamment des propres productions photographiques des appelants que le préfet de Seine et Marne a autorisé la construction dans un parc ordonnancé de style XVIII^{ème} siècle, lui-même inclus dans un site inscrit boisé d'une superficie de 118, 02 m² sur le territoire de Bussy Saint-Georges, dont l'ensemble des membres, autres que ceux représentant l'administration de la commission départementale des sites, avaient d'ailleurs à l'issue de la réunion du 14 novembre 1988 souhaité le classement, jouxtant un site de 244, 820 m² en partie classé, et comportant un édifice même sans valeur architecturale propre, reconstruit en 1953 dans le style classique, des pièces d'eau et des alignements boisés, de 10 bâtiments de 3 à 4 étages d'une surface hors œuvre nette de 51, 500 m² ; que compte tenu du volume, de l'aspect extérieur, de la configuration et de la surface des constructions envisagées, quelle que puisse être leur qualité architecturale – au demeurant de la nature ordinaire de celle des constructions à usage de bureaux et d'hôtel de leur catégorie – comme de l'insertion de cet ensemble très important dans l'environnement boisé tant du parc que du site inscrit et du site classé qui le jouxte, nonobstant les dispositions architecturales prises pour les favoriser et notamment de pas rendre visibles les constructions depuis l'extérieur du site, le remplacement des arbres abattus par un nombre plus important d'arbres replantés et la conservation en l'état relativement médiocre d'un certain nombre d'arbres, le préfet de Seine et Marne a entaché la décision entreprise d'une erreur manifeste d'appréciation ; qu'il résulte de ce qui précède que le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme, l'Établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et la SCI du parc de Rentilly ne sont en toute hypothèse pas fondés à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Versailles a annulé le permis de construire accordé à la SCI le 18 janvier 1993 par le préfet de Seine et Marne (...) ».

En savoir plus : Correction

Remarque

NB : l'arrêt fait référence à l'article [R. 111-21](#), dont la numérotation a changé avec l'intervention de l'ordonnance du 23 septembre 2015 (nouvel article [R. 111-27](#)). Le contenu de l'article restant inchangé, cette jurisprudence conserve toute sa pertinence.

I – « L'art. R. 111-21 est applicable en présence d'un POS ou d'un document en tenant lieu »

A) L'art. R. 111-21 est une disposition d'ordre public

1. Principe

L'art. R. 111-21 s'applique même si la commune est dotée d'un POS (le permis a été délivré en 1993 et à l'époque des faits, les documents locaux de planification étaient des Plans d'Occupation des Sols). Aujourd'hui, certaines dispositions du RNU (comme l'art. R. 111-21) sont applicables même dans les

communes « dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ». L'art. R. 111-21 n'est pas applicable par « substitution du RNU au POS », comme l'avaient estimé les premiers juges. Rappel : certaines dispositions du RNU cessent d'ailleurs de s'appliquer quand un document de planification existe : il s'agit des mesures supplétives.

2. Exception

Depuis le décret de 2007, l'art. R. 111-21 ne s'applique ni dans les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager), ni dans les futures AMVAP (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), ni dans les PSMV (plans de sauvegarde et de mise en valeur de la loi Malraux). On estime en effet que ces deux législations spécifiques visent le même objectif que l'art. R. 111-21. Dans cette affaire, on notera que le site où la construction est projetée est inscrit et jouxte un site classé. Malgré tout, l'article R. 111-21 demeure applicable (y compris depuis le décret de 2007).

B) L'art. R. 111-21 est une disposition permissive

1. « Le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ... ». Les autorités disposent donc d'une certaine marge d'appréciation pour délivrer ou non le permis, comme en témoigne d'ailleurs la décision du préfet (dans l'arrêt) d'autoriser la construction d'un vaste ensemble de constructions dans un site inscrit ... Il faut rappeler ici la distinction entre les règles permissives et les règles impératives.
2. Aujourd'hui, le champ d'application matériel du RNU est plus étendu, puisque ses dispositions s'imposent « aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le (Code de l'urbanisme) » (cf. art. R. 111-1).

II – « Les impératifs dont l'art. R. 111-21 tend à assurer la sauvegarde » s'opposent à la construction projetée

A) La nécessité de protéger le « caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants », les sites et les paysages

1. Le juge relève les différents éléments (très nombreux) qui démontrent l'intérêt particulier du site où les bâtiments sont projetés : Parc ordonnancé de style XVIII^{ème} siècle, inclus dans un site inscrit boisé, jouxtant un site en partie classé, comportant un édifice de style classique. NB : même si en l'espèce, le site où le projet a été autorisé est protégé par des dispositions spécifiques (législation de 1930 sur les sites), l'art. R. 111-21 a justement vocation à protéger des sites qui ne bénéficient d'aucune protection particulière (cf. CE, 6 mai 1970, SCI Résidence Reine Mathilde, Lebon p. 308, concl. Guillaume, RDP 1971, p. 232 note Waline).
2. Le juge s'attache ensuite aux caractéristiques du projet, afin d'en vérifier l'insertion dans l'environnement : Il s'agit de 10 bâtiments de 3 à 4 étages, d'une superficie hors œuvre nette de 51 500 m². Le juge relève d'ailleurs « la nature ordinaire » de ceux-ci s'agissant de constructions à usage de bureaux et d'hôtel... ce qui le place incontestablement sur le terrain subjectif de l'esthétique. Certes, le pétitionnaire a prévu de favoriser l'insertion de cet ensemble dans l'environnement (en ne rendant pas visible l'ensemble depuis l'extérieur du site), mais ces éléments n'emportent pas la conviction du juge. En outre, le projet va entraîner l'abattage et le remplacement d'arbres existants par des arbres replantés, et la conservation de certains d'entre eux qui sont pourtant dans un état médiocre... Tous ces éléments conduisent à l'annulation du permis litigieux, compte tenu de l'erreur manifeste d'appréciation commise par le préfet.

B) Un contrôle du juge limité à l'erreur manifeste d'appréciation

1. L'art. R. 111-21 est une disposition permissive du RNU, ce qui laisse a priori aux autorités délivrant le permis une certaine marge d'appréciation. Mais si le projet est refusé, le juge exerce un contrôle normal sur ce refus.
2. En l'espèce le permis a été accordé, donc le contrôle du juge est limité à l'existence éventuelle d'une erreur manifeste d'appréciation (erreur grossière).

Cet arrêt fournit toutefois un bon exemple du contrôle (certes limité) de la qualification juridique des faits. Même si seule l'erreur grossière est sanctionnée, le juge se livre quand-même à un examen assez approfondi des faits justifiant la violation de l'art. R. 111-21. On notera surtout qu'il n'hésite pas à se placer sur le terrain de l'esthétique, pourtant réputé subjectif.

La décision est relativement simple à commenter. Comme elle est assez ancienne (en tous cas antérieur à la loi SRU de 2000), il faut avoir le réflexe de comparer les dispositions alors applicables avec celles aujourd'hui en vigueur. Le fait de reprendre des extraits de l'arrêt pour en faire des intitulés permet, d'une manière générale, de se plier à l'exercice du commentaire, et de ne pas tomber dans le « piège » de la dissertation.