

L

LE ROY

G

GOURVENNEC

P

PRIEUR



# Le retour au règlement national d'urbanisme

Loïc PRIEUR et Anne Cécile BELZON

BRIEC

18 avril 2017

Le RNU a été créé par le décret du 29 août 1955

Il s'applique, en principe, aux communes sans document d'urbanisme ou aux communes dont le PLU est annulé en tout ou partie.

Certains articles, "d'ordre public", s'appliquent toutefois dans les communes dotées d'un PLU

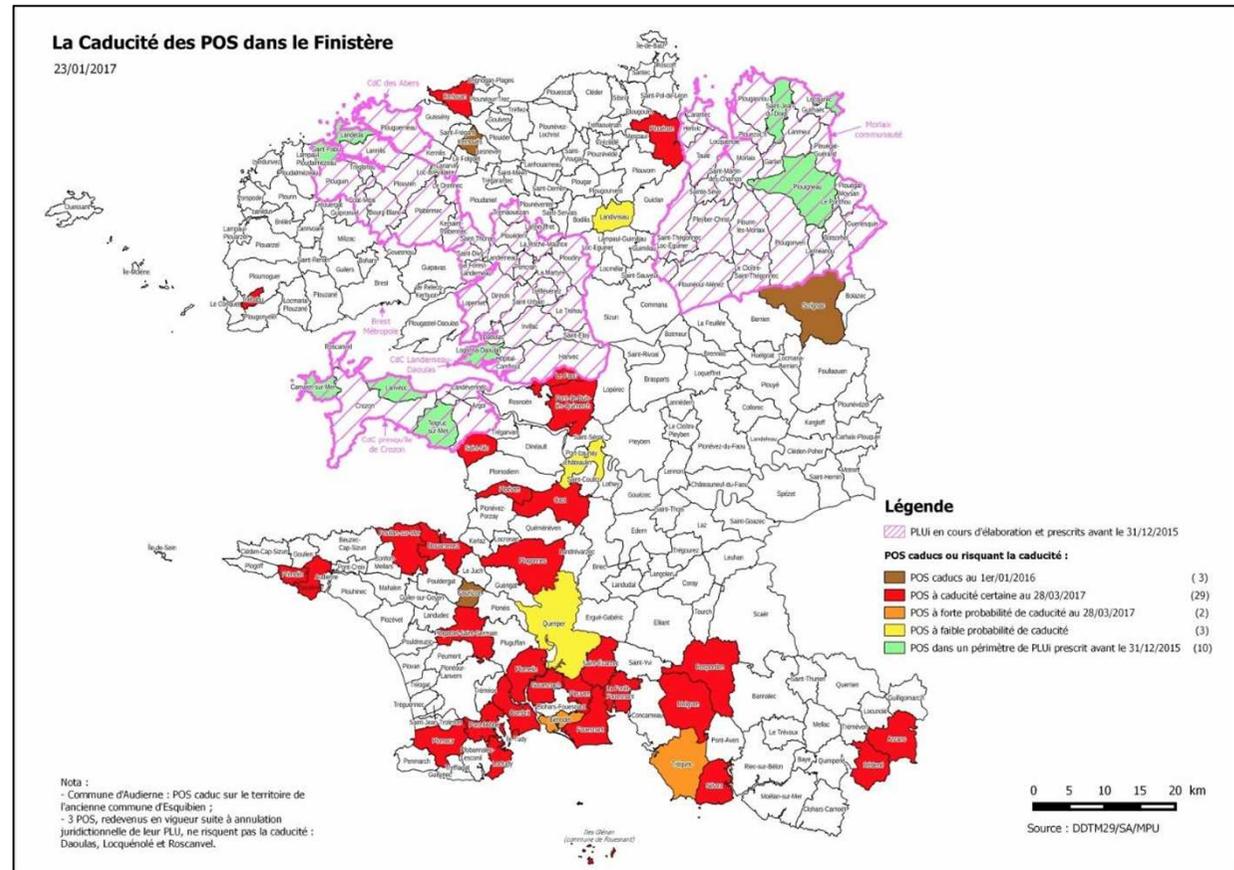


# La caducité des POS organisée par la loi ALUR

Les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs. Le document antérieur n'est pas remis en vigueur, c'est le RNU qui s'applique.

Les POS dont la transformation en PLU est engagée avant le 31 décembre 2015 disposeront de 3 ans à compter de la publication de la loi ALUR, soit jusqu'au 27 mars 2017 pour terminer la procédure (28 septembre 2018 pour l'outre mer).

Si un PLUI est engagé avant le 31 décembre 2015, le POS reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019. Si à cette date le PLUI n'est pas approuvé, le POS sera caduc.



Si un PLUI est annulé ou déclaré illégal après le 31 décembre 2015, le POS immédiatement antérieur pourra être, le cas échéant, remis en vigueur (article L174-6 du code de l'urbanisme)

# I. Les conséquences du retour au RNU sur l'instruction

- La compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme demeure **communale**
- Les autorisations d'urbanisme (permis et déclarations préalables) sont délivrées au nom de la commune, après **avis conforme du Préfet** (articles L174-1 et L422-5 du code de l'urbanisme)
  - L'avis du Préfet sera réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, sur la base d'un dossier complet (R 423-59 du code de l'urbanisme)
  - Pas de majoration du délai d'instruction.
  - A défaut de réponse du Préfet avant l'expiration du délai d'un mois, les pétitionnaires seront en possession de **décisions de non opposition aux déclarations préalables tacites**.
    - En cas de décision de non opposition tacite, il ne sera plus possible d'imposer des prescriptions au pétitionnaire (sauf à ce qu'elles soient nécessaires pour la légalité de la décision de non opposition)
    - Risque de décisions tacites illégales en cas de naissance avant l'intervention de l'avis du Préfet (tacite ou express)
- Les certificats d'urbanisme, délivrés au nom de la commune, ne sont pas concernés par cette consultation préalable obligatoire (Cour administrative d'appel de Nantes, 21 juillet 2014, requête n°12NT02189).
  - Il faudra préciser que l'avis conforme du Préfet devra être recueilli au stade du permis ou de la déclaration préalable (article L410-1 du code de l'urbanisme).

- **Les décisions devront viser :**

- l'avis conforme du Préfet, tacite ou express, favorable ou défavorable
- en cas d'avis défavorable, la décision de refus ou d'opposition devra être motivée (ne pas se contenter de faire référence à l'avis conforme)

- **Les décisions devront être motivées :**

- En principe, au regard des dispositions du RNU (et de la loi littoral pour les communes concernées), et non plus au regard des dispositions du POS devenu caduc
- Dans certains cas, au regard de l'ancien POS :
  - si un CU (a ou b) a été délivré en application du POS, depuis moins de 18 mois : cristallisation des droits prévue à l'article L410-1 du code de l'urbanisme
  - si le PC est délivré dans un lotissement achevé/autorisé depuis moins de cinq ans

- **les PLU en cours d'élaboration devront être pris en compte au moyen du sursis à statuer (article L153-11 du code de l'urbanisme)**

- sanction d'une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'un sursis à statuer n'est pas opposé alors que le projet de PLU est suffisamment avancé, et que le projet est manifestement de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse son exécution (Cour administrative d'appel de Marseille, 24 avril 2014, requête n°12MA03803)
- obligation de mentionner la possibilité de surseoir à statuer dans les certificats d'urbanisme

- Demandes de prorogation : il faudra s'assurer que les dispositions du RNU ne sont pas devenues défavorables au projet (article R 424-21 du code de l'urbanisme, TA de Nice, 10 novembre 2005, *Montias et a.*, n° 0104734 : violation des articles R111-18 et R111-19)
- Demandes de permis modificatifs : elles devront être instruites en application des dispositions **en vigueur au jour où les PC modificatifs seront délivrés.**
  - En principe, un refus devra être opposé si le projet est contraire aux dispositions du RNU remis en vigueur.
  - **Conseil d'Etat, 26 juillet 1982, Le Roy, requête n°23604** : le permis modificatif peut toutefois autoriser des modifications qui ne portent pas à la nouvelle réglementation une atteinte supplémentaire par rapport à celle résultant du permis initial, devenu définitif.

Par exemple, un PC initial définitif autorise la construction d'une habitation, en application du POS. Si les dispositions du RNU remises en vigueur au moment de la délivrance du PC modificatif ne l'autorisent plus (terrain hors PAU par exemple), il demeure possible de solliciter une évolution de la surface de la construction.

# Le cas des lotissements

## Article L. 442-14 du code de l'urbanisme

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

- Les règles d'urbanisme sont stabilisées **dès la délivrance de l'autorisation de lotir**, sauf en cas de modification du règlement de lotissement, et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la non-opposition à la déclaration préalable ou de l'achèvement des travaux en cas de permis d'aménager (Cour administrative d'appel de Marseille, 31 mars 2005, requête n°01MA00964)
  - Si, en application de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, le PC est délivré avant l'achèvement du lotissement (à compter de la délivrance de procéder à la vente ou dès la délivrance du permis d'aménager), il peut bénéficier des dispositions applicables au moment de la délivrance du permis d'aménager
- Dans un lotissement autorisé ou achevé depuis moins de cinq ans, les permis peuvent être délivrés en application du POS devenu caduc. Si les dispositions du RNU sont plus favorables au projet, elles peuvent fonder l'autorisation du projet, sous réserve du respect des dispositions du règlement du lotissement.
- La caducité du POS, dont l'effet n'est pas rétroactif, entraîne l'application des dispositions du RNU. Celles-ci sont assimilables à des dispositions d'urbanisme nouvelles, ne pouvant être opposées aux permis de construire jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'autorisation/achèvement du lotissement.

## Article L. 442-9 du code de l'urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, **deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme** ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

- caducité des règles du lotissement, si le terme des dix ans est intervenu alors que le POS était encore opposable ;
- maintien des règles du lotissement, jusqu'à l'approbation du PLU, si le terme du délai des dix ans intervient une fois le POS caduc.

## II. L'interdiction de construire hors partie actuellement urbanisée

A. Comment apprécier la notion de partie actuellement urbanisée ?

# Quels sont les critères de la partie urbanisée ?

Le classement au document d'urbanisme, même légal, est inopérant :

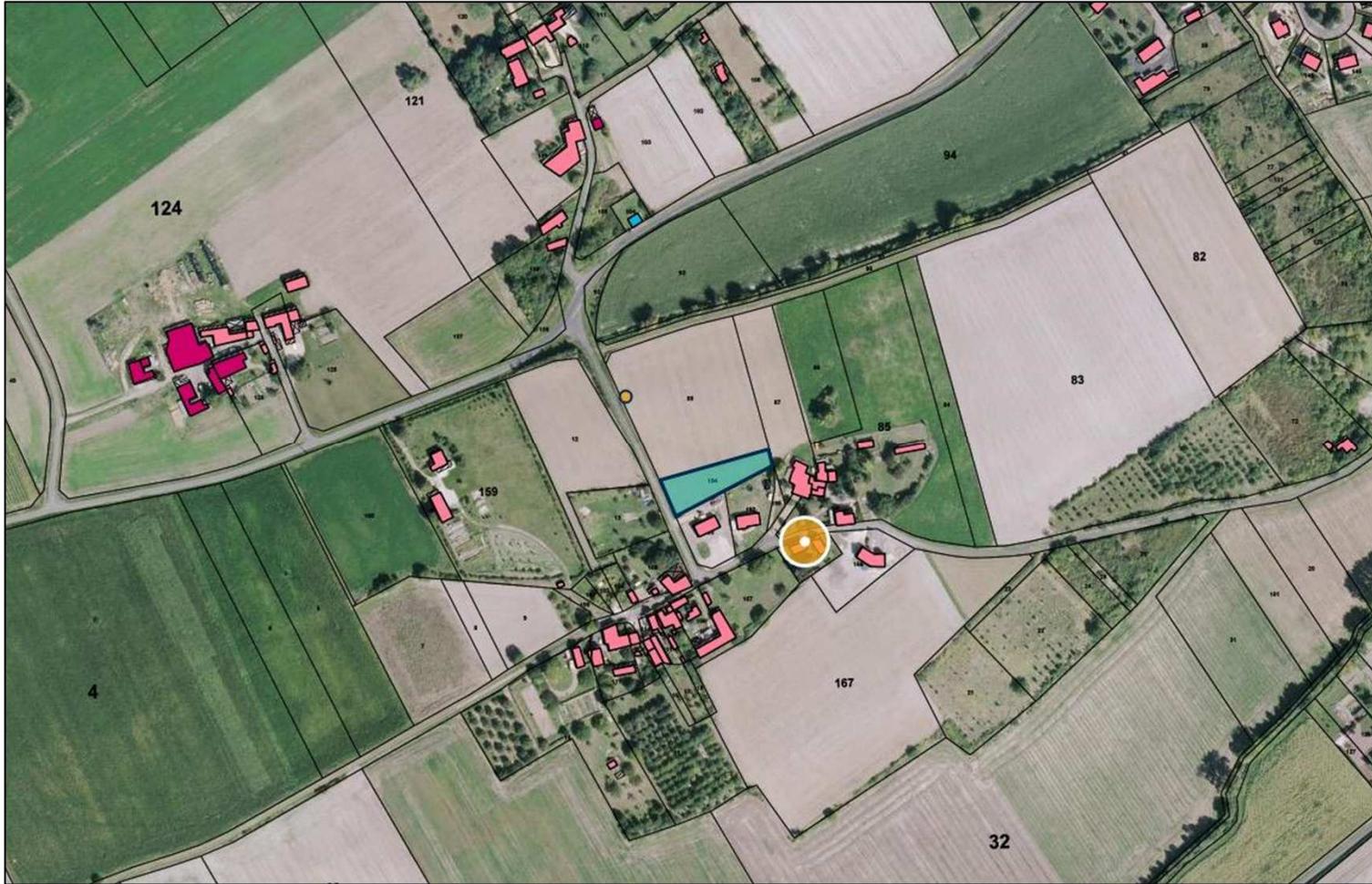
**La circonstance que le plan local d'urbanisme, annulé par la juridiction administrative, classait la parcelle en cause en secteur agricole, est sans incidence sur l'appréciation à porter** sur la situation particulière de la parcelle en cause. Par suite, c'est à juste titre que le tribunal administratif a considéré que le maire de la commune ne pouvait se fonder sur les dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme pour refuser le permis de construire sollicité (CAA Nancy, 8 octobre 2015, SCI les Rosiers, req. n° 15NC00462)

Le certificat d'urbanisme peut indiquer que seule une partie d'une parcelle est constructible :

compte tenu de ce qui vient d'être indiqué, et bien que des réseaux soient déjà présents sur place, seule l'extrémité de la parcelle de terrain en question, située en bordure de voie, peut être regardée comme située dans la partie actuellement urbanisée de la commune ; qu'en fixant ainsi la profondeur constructible de la parcelle à une bande de terrain de 70 mètres à compter de l'alignement par rapport à la voie publique le certificat d'urbanisme déclarant réalisable l'opération projetée n'a pas méconnu les dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (CAA Nantes, 5 février 2016, req. n° 15NT00325)

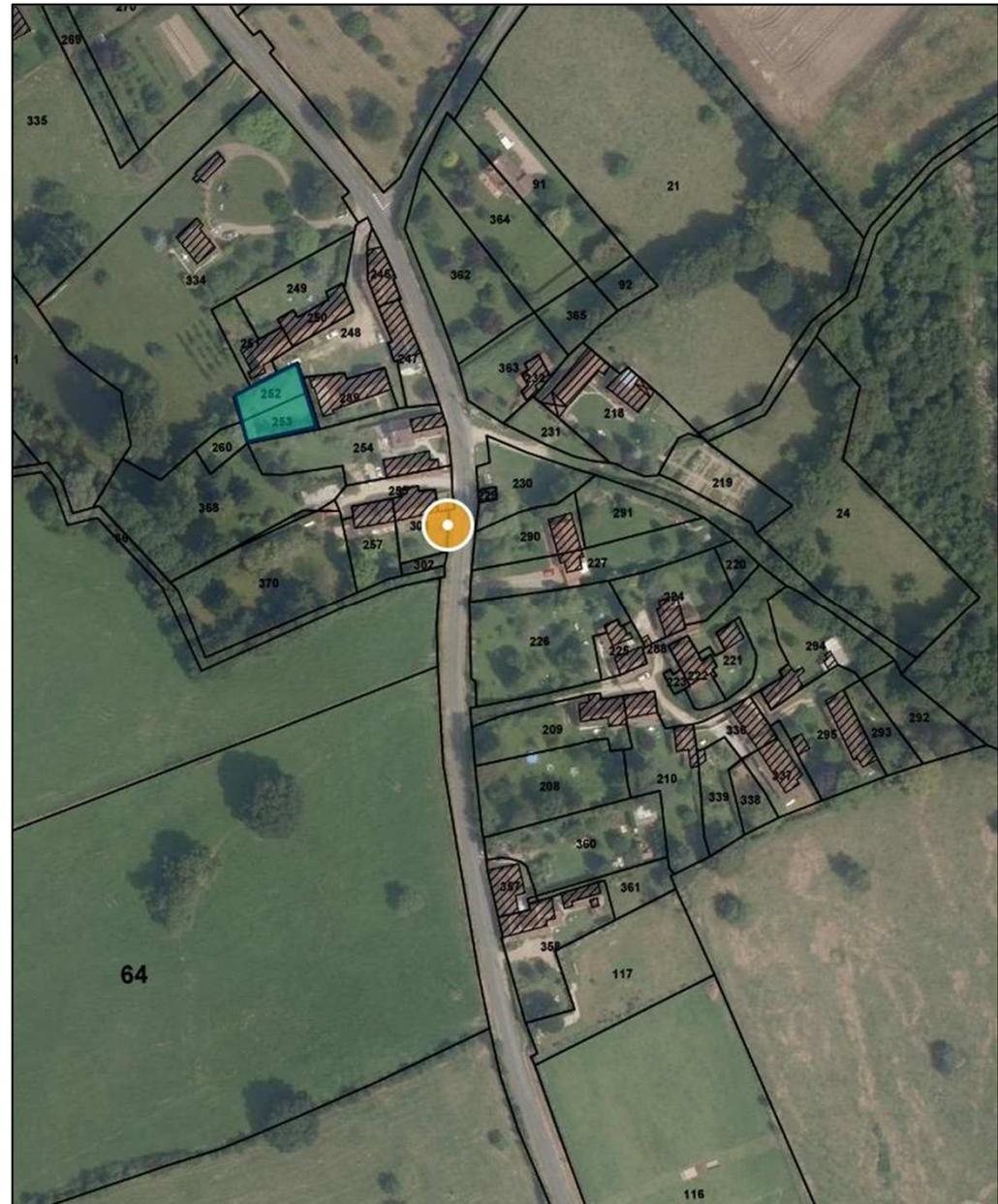


il ressort des pièces du dossier que si la règle fixée par l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est applicable sur le territoire de la commune de Saffré en dehors de ses parties actuellement urbanisées, le terrain litigieux est situé en bordure d'un secteur de constructions agglomérées et se trouve par là même inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune de Saffré ; que, dès lors, la règle précitée ne lui est pas applicable (CE, 11 juillet 1988, Min équip. c/ BRICAUD, req. n° 85210)



Considérant que **si le terrain de M. A...est distant du centre de Marcilly-sur-Vienne d'un kilomètre** et s'ouvre au nord sur des espaces agricoles, il ressort des pièces du dossier et, notamment, des photos et des extraits cadastraux qui y sont joints, que ce terrain est bordé au sud de plusieurs constructions et à l'ouest d'un chemin rural qui le sépare, à une cinquantaine de mètres au sud, d'un **groupe d'une vingtaine de maisons** situées de part et d'autre de la route des Perrières ; qu'ainsi, le terrain de M.A..., qui est situé dans la continuité du bâti du hameau des Perrières doit être regardé comme faisant partie de ce hameau ; que, dans ces conditions ledit terrain, par ailleurs **desservi par les réseaux d'eau et d'électricité**, doit être regardé comme situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune de Marcilly-sur-Vienne ; que, par suite, en délivrant à M. A...le certificat d'urbanisme contesté, le préfet d'Indre-et Loire a méconnu les dispositions de l'article L. 111-1-2 précité du code de l'urbanisme (CAA Nantes, 12 juin 2015, 14NT01094)

le hameau de " la Repinçonnaière " regroupe une **vingtaine de constructions rapprochées** à une centaine de mètres des deux parcelles litigieuses ; que, si ces dernières s'ouvrent, à l'est, sur une vaste zone rurale, elles sont rattachées à ce hameau et jouxtent des constructions ou des terrains bâtis qui n'occupent pas un compartiment nettement différent du reste des habitations situées de l'autre côté d'une voie ; qu'il n'est en outre pas contesté qu'elles sont **desservies par la voirie** ; que, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, et **alors même qu'elles sont situées à 1,5 km du bourg**, les parcelles de M. B... doivent être regardées comme situées dans une partie urbanisée de la commune au sens de l'article L. 111-1-2 précité du code de l'urbanisme ; que le certificat d'urbanisme litigieux ne pouvait par suite pas davantage se fonder sur ces dispositions (CAA Nantes, 10 mai 2013, req. n° 11NT02266)





il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée ZD n° 152, (...) est non bâtie et recouverte de boisements, qu'elle est bordée à l'ouest, au nord-est et à l'est de parcelles également boisées et fait partie d'un vaste espace à vocation naturelle ; que si elle jouxte au nord-ouest une parcelle bâtie et est desservie, au sud, par la rue des Clos, elle se situe, toutefois, en dehors de la partie urbanisée du hameau de Romainvilliers ; qu'en effet, compte tenu de leur **nombre limité** et de leur **caractère épars**, les quelques constructions situées à proximité de la parcelle en cause ne peuvent être regardées comme formant un **ensemble bâti cohérent** auquel appartiendrait la parcelle litigieuse (CAA Nantes, 19 septembre 2016, société April, req. n° 15NT01493)

# Un arrêt important du Conseil d'Etat



en l'absence de plan local (...), les constructions implantées " en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ", c'est-à-dire des parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions ; qu'il en résulte qu'en dehors du cas où elles relèvent des exceptions expressément et limitativement prévues par l'article L. 111-1-2, **les constructions ne peuvent être autorisées dès lors que leur réalisation a pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée de la commune ;**

3. Considérant que la cour a pu se fonder sur la proximité immédiate du projet avec des constructions existantes situées dans les parties urbanisées de la commune ainsi que sur la vocation de la zone pour déterminer si le terrain d'assiette du projet se trouve à l'intérieur des parties urbanisées de la commune pour l'application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ; que toutefois, **en ne recherchant pas si la réalisation du projet de lotissement soumis à autorisation avait pour effet d'étendre le périmètre de la partie urbanisée de la commune, compte tenu en particulier du nombre et de la densité des constructions projetées**, la cour a commis une erreur de droit ; (Conseil d'Etat, 29 mars 2017, requête n°393730)

L'appréciation des parties actuellement  
urbanisées en commune littorale

## Rappels :

En dehors des espaces urbanisés, **la bande de cent mètres est inconstructible :**

**La jurisprudence récente** ne reconnaît l'espace urbanisé que si celui-ci est situé à **l'intérieur d'une agglomération ou d'un village** (CAA Nantes, 1<sup>er</sup> juin 2015, commune d'Arzon, req. n° 14NT01269) :



Le terrain d'assiette du projet se situe dans un secteur déjà fortement urbanisé et en continuité avec le tissu aggloméré existant ; que, dès lors, les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnues (CAA Nantes, 28 décembre 2016, req. n° 15NT02441) :



L'extension de l'urbanisation doit se faire en **continuité avec les agglomérations et villages existants** ou sous forme de **hameau intégré à l'environnement** :

« Considérant qu'en vertu des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;

qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, **c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions**, mais que, en revanche, **aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages** » ; (CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio, requête n°372531)

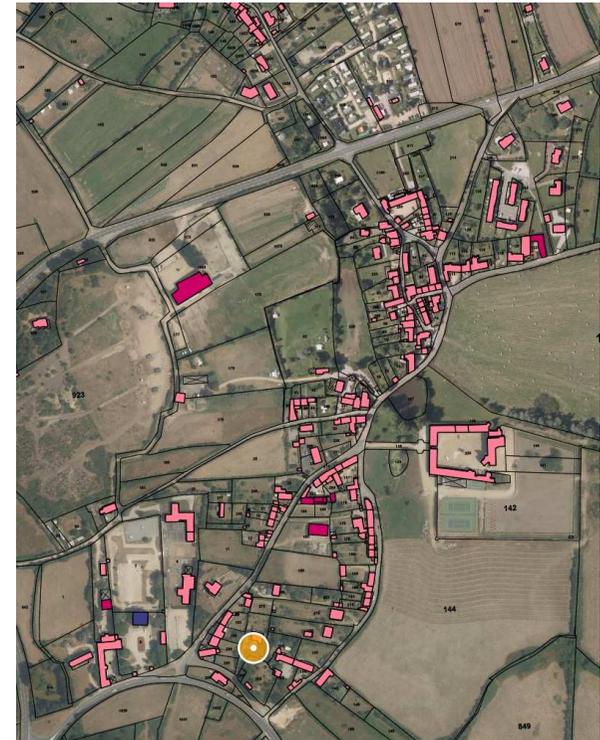
En application de ces critères, sont des villages ou agglomérations existants :



CAA Nantes, 18 avril 2014, req. n° 13NT00156



CAA Nantes, 5 février 2016, commune d'Ambon, req. n° 15NT00387



CAA Nantes, 28 décembre 2016, req. n° 15NT00579

- Par sécurité, la délimitation des PAU doit correspondre à l'enveloppe des villages et agglomérations existants au sens de la loi littoral
- Les décisions de refus doivent mentionner **l'intégralité de leurs motifs** (article L 424-3 du code de l'urbanisme). Les certificats d'urbanisme doivent également mentionner **l'ensemble des dispositions applicables au terrain**. Il faut donc viser :
  - l'article L 111-3 du code de l'urbanisme
  - les articles L121-8 et suivants du code de l'urbanisme

3. Considérant qu'il est constant que les parcelles cadastrées section AP nos 91 et 92 pour lesquelles M. et Mme D... ont demandé un certificat d'urbanisme sont situées **en partie dans la bande littorale des 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage ; qu'il ressort des pièces du dossier que les parcelles litigieuses sises au lieu-dit " Kerarno " sont situées à environ 400 mètres du bourg aggloméré de Saint-Philibert, dont elles sont séparées par la route des Plages ; que le terrain d'assiette des parcelles, s'il est bordé au nord-est par trois constructions, jouxte à l'ouest une parcelle non bâtie, à l'est une zone ostréicole dont il est séparé par la route des Courlis et se rattache au sud à un secteur à dominante naturelle, comprenant un espace boisé classé, séparé par une parcelle contigüe dont le tribunal administratif a, d'ailleurs, estimé, par un précédent jugement du 17 février 2011, qu'il ne constituait pas un " espace urbanisé " ; **qu'ainsi, alors même que le secteur nord comprendrait une vingtaine de constructions, les parcelles en cause ne pouvaient être regardées comme s'intégrant dans une partie ou un espace urbanisé de la commune** ; que, dans ces conditions, c'est à tort que, pour annuler la décision contestée, le tribunal a estimé que le certificat d'urbanisme négatif en cause ne pouvait se fonder sur la contrariété de la demande présentée avec les dispositions précitées des articles L. 111-1-2 et L. 146-4, III du code de l'urbanisme ;

7. Considérant, d'autre part,; **qu'après avoir cité l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, le III de l'article L. 146-4 du même code, et précisé le contenu de ces dispositions, le certificat d'urbanisme négatif en litige s'est fondé sur les circonstances que le terrain d'assiette du projet était situé en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, et dans la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage, où les constructions sont interdites, en dehors des espaces urbanisés ; que ledit certificat était ainsi suffisamment motivé en fait comme en droit**



CAA Nantes, 15 février 2013, requête n°12NT01537

B. Que peut-on construire en dehors  
des parties actuellement urbanisée  
?

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales

# Qu'est-ce que l'extension d'une construction existante ?

## **Sous réserve de l'article L 111-23, une ruine n'est pas une construction existante**

Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet de M. X et la moitié de sa toiture sont détruits ; qu'ainsi, ce bâtiment présente le caractère d'une ruine et ne peut, dès lors, être regardé comme une construction existante au sens des dispositions précitées du 1° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (CAA Bordeaux, 17 décembre 2007, req. n° 05BX01811)

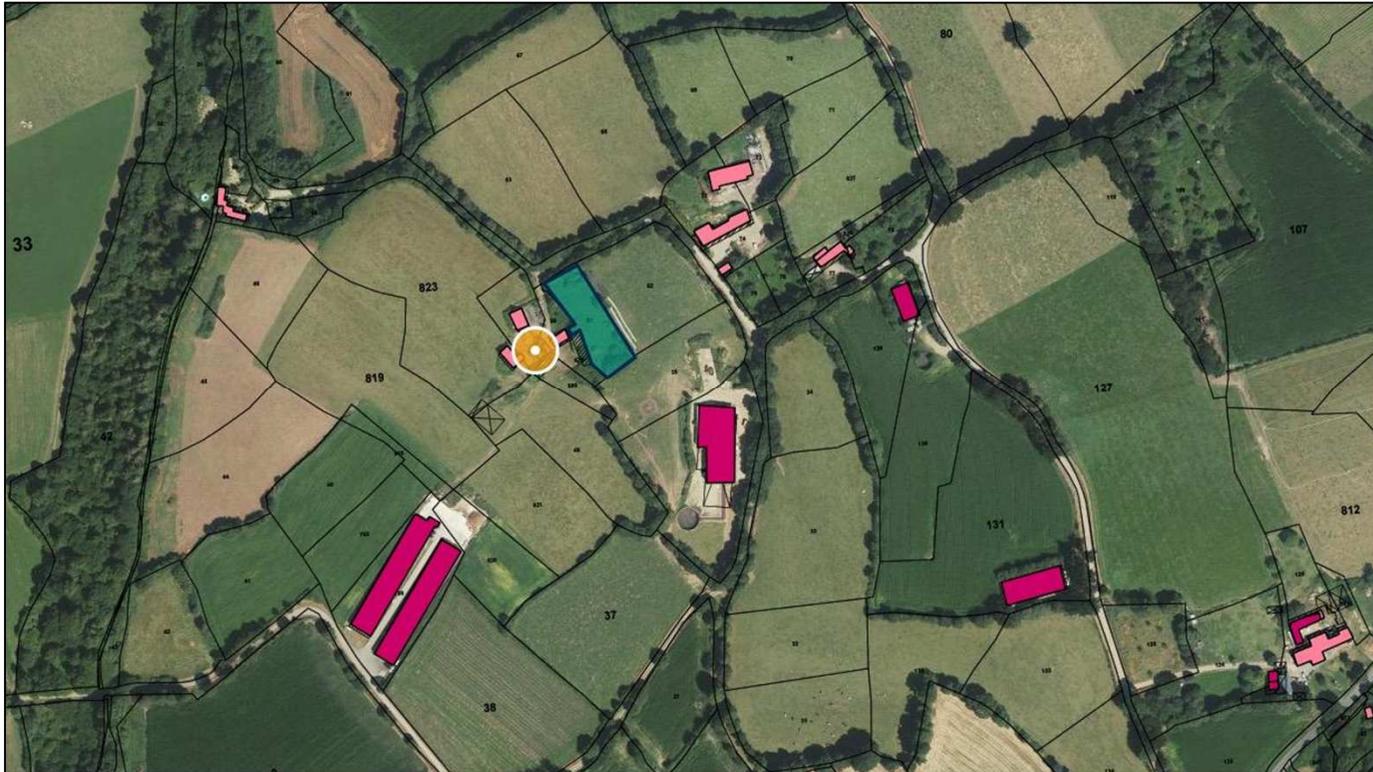
## **Un doublement de surface demeure une extension d'une construction existante**

s'agissant des travaux autorisés par le permis de construire du 31 janvier 2008, qui ont pour objet de porter de 63,60 m<sup>2</sup> à 135,60 mètres carrés la surface de plancher hors oeuvre brute du bâtiment implanté sur le terrain, ces travaux ne sauraient être regardés comme une construction nouvelle, mais comme une extension d'une construction existante au sens des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (CAA Nantes, 16 février 2010, Roulland, req. n° 09NT00832)

## **L'extension ne doit pas conduire à une modification importante de la structure du bâtiment**

Le projet (...) prévoit non seulement une extension de 33 m<sup>2</sup> de la construction existante d'une surface initiale de 176 m<sup>2</sup>, correspondant à une augmentation de la surface habitable de 18 %, mais également l'élargissement des ouvertures existantes au rez-de-chaussée ainsi que la modification du volume, de l'aspect et des matériaux de la toiture ; qu'alors même que le projet constitue un changement de destination, possible en application des dispositions précitées, et que l'augmentation de surface au sol demeure par elle-même limitée, l'ensemble des modifications apportées à la construction existante, qui affectent la structure du bâtiment, ne peuvent être assimilées à une simple adaptation, extension ou réfection du bâtiment existant (CAA Douai, 10 septembre 2015, SCI Frenca, req. n° 14DA01253)

Que peut on admettre au titre des bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ?



si Mme A...soutient que sa parcelle a fait partie, dans le passé, d'une exploitation agricole regroupant les parcelles voisines, sur lesquelles des bâtiments sont implantés, il ressort des pièces du dossier **que son projet de construction n'est pas situé à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments existants, mais en dehors de celui-ci** ; qu'en outre, Mme A...a indiqué, dans sa demande de certificat d'urbanisme avoir **pour projet une construction de type contemporain et non une construction respectant les traditions architecturales locales**; que dans ces conditions, Mme A...n'est pas fondée à soutenir que le motif tiré de ce que son projet de construction est contraire aux dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est entaché d'erreur d'appréciation(CAA Nantes, 23 octobre 2015, req. n° 14NT02219)

## 2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

### L'exploitation agricole doit être réelle. Il ne doit pas s'agir d'une activité personnelle :

“si Mme A..., (...) soutient devant le tribunal et devant la cour que sa demande relève du 2° de l'article L. 111-1-2 en ce que la maison projetée serait nécessaire au **bon fonctionnement de son élevage d'ovins et de caprins**, notamment pour surveiller les vêlages des brebis, il ressort toutefois des pièces du dossier que cet élevage, (...) **ne compte que six animaux et revêt selon les propres termes de l'appelante, le caractère d'un " élevage de subsistance "**, insusceptible de procurer des revenus ; qu'au demeurant, l'intéressée, demandeur d'emploi à la date de la décision contestée, n'est inscrite ni sur la liste communale des exploitants agricoles au titre de l'impôt sur le revenu et n'est pas immatriculée à la mutualité sociale agricole” (CAA Nantes, 7 mai 2015, 14NT00960)

“M. B... fait valoir, sans être contesté, qu'il exerce une activité d'apiculture pour les besoins de laquelle il utilise et entretient une jachère fleurie apicole d'une superficie d'environ quatre hectares ; **qu'une telle activité présente, par sa nature, un caractère agricole** et ce, **alors même que M. B..., qui a déclaré la détention de ruchers auprès de l'administration chargée de l'agriculture, n'a pas la qualité d'exploitant agricole** ; que, toutefois, il ressort des propres écritures de l'intéressé qu'il n'exerce cette activité qu'en **qualité d'amateur et à titre de loisir** ; qu'il résulte également de l'instruction que le **miel récolté n'est consommé qu'à titre privé, au sein de sa famille et de ses amis, M. B... ne se livrant à aucune activité commerciale de vente de miel** ; qu'une activité d'apiculture exercée dans de telles conditions ne constitue pas, pour l'application des dispositions du 2° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, une exploitation agricole ” (CAA Nantes, 14 février 2014, ministre de l'égalité des territoires et du logement, req. n° 12NT02329)

### La seule qualité d'exploitant agricole n'est pas suffisante, le lien avec l'activité doit être démontré

“ce lien de nécessité, qui doit faire l'objet d'un examen au cas par cas, s'apprécie entre, d'une part, la nature et le fonctionnement des activités de l'exploitation agricole et, d'autre part, la destination de la construction ou de l'installation projetée ; **qu'il s'ensuit que la seule qualité d'exploitant agricole du pétitionnaire ne suffit pas à caractériser un tel lien** ; que, lorsque la construction envisagée est à usage d'habitation, il convient d'apprécier le caractère indispensable de la présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation au regard de la nature et du fonctionnement des activités de l'exploitation agricole” (CAA Douai, 23 janvier 2014, req. n° 12DA00836)

### 3. Les constructions nécessaires aux équipements collectifs

#### L'équipement collectif doit satisfaire un intérêt public

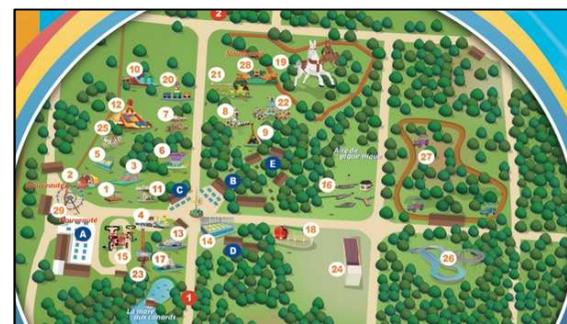
“Considérant en premier lieu que, eu égard à leur **importance et à leur destination**, les panneaux photovoltaïques en cause, destinés à la **production d'électricité, et contribuant ainsi à la satisfaction d'un intérêt public**, doivent être regardés comme des installations nécessaires à un équipement collectif au sens des dispositions l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme citées au point 4” (CAA Nantes, 23 octobre 2015, société Photosol, req. n° 14NT00587 – arrêt cassé par CE, 8 février 2017, req. n° 395464 la CAA n'ayant pas vérifié l'absence d'atteinte à l'activité agricole)



Source : wikipedia

#### Cela peut-être le cas d'un parc de loisirs

“Considérant toutefois que le parc de loisirs en cause tire parti des caractéristiques et de la localisation du terrain, qui constitue, ainsi qu'il a été dit précédemment, le parc boisé d'un château situé hors des parties urbanisées de la commune, pour y exploiter des attractions pour la plupart adaptées à sa nature, telles un petit train circulant à l'intérieur du parc, un terrain de golf miniature, un parcours permettant le pilotage par tous de véhicules construits sur le modèle d'automobiles anciennes, une piste de bicyclettes, des promenades à dos de poney, une petite ferme, une basse-cour au bord d'un étang, des aires de jeux de plein air pour les enfants ; que, dans les circonstances de l'espèce, **ledit parc de loisirs doit dès lors être regardé, ainsi que le soutient M. LAPERE pour la première fois en appel, comme un équipement collectif**” (CAA Paris, 17 mai 2001, Min équip. trans. et log., req. n° 00PA02365)



<http://www.parcbabyland.fr>

## 4. Les constructions incompatibles avec le voisinage et leur extension mesurée

### **L'incompatibilité est démontrée par la nature de l'activité et l'existence de règles d'éloignement**

“Considérant qu'il ressort des énonciations du jugement attaqué que le projet litigieux consiste en la construction d'un bâtiment pouvant abriter deux chevaux sur une vaste parcelle qui, par sa localisation à l'arrière des constructions implantées le long des voies desservant le village de Cors, et son absence de desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, la situe en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ; que pour juger qu'un tel projet entrerait dans le champ des constructions ou installations visées par le 3° de l'article L. 111-1-2 précité, le tribunal administratif de Limoges a relevé qu'un bâtiment de boxes pour chevaux est par nature incompatible avec le voisinage des zones habitées ; qu'en statuant ainsi, **sans prendre en considération la nature de l'activité d'élevage envisagée par les pétitionnaires et sans rechercher si des dispositions législatives ou réglementaires ne soumettaient pas son implantation à des conditions de distance vis-à-vis des habitations**, le tribunal administratif de Limoges a donné aux faits ainsi énoncés une qualification juridique erronée ; que par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen du pourvoi, la ministre de l'écologie est fondé à demander l'annulation du jugement attaqué ;(CE, 7 février 2013, Min éco., du dev. dur., des transp. et du log., req. n° 358735)

En cas de réduction des surfaces à vocation agricole, en dehors des espaces urbanisés, l'article L111-5 du code de l'urbanisme impose la **consultation de la CDPENAF (avis simple)** pour :

- la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur d'une ancienne exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations nationales ;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et leur extension mesurée

Cet avis n'est pas exigé pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes visés au 1° de l'article L111-4 du code de l'urbanisme

Cette consultation entraîne une **majoration du délai d'instruction d'un mois** (article R423-24, d, du code de l'urbanisme)

L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu au terme d'un délai d'un mois à compter de la saisine de la CDPENAF par le préfet de département (article R111-20 du code de l'urbanisme)

## 5. Les projets sur délibération motivée du conseil municipal

### **La délibération peut porter sur une construction d'habitation :**

par délibération motivée du 28 mai 2007, le conseil municipal a émis un avis favorable à la demande de permis de construire présentée par Mlle A... sur le fondement du 4° de l'article L. 111-1-2, au motif que l'objectif principal de la commune était de poursuivre l'installation de nouveaux habitants, et que ce projet ne portait pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages, correspondait à la volonté municipale de maintenir une vitalité urbaine dans les hameaux, n'apportait pas de surcoût pour les dépenses publiques communales et ne compromettait pas le développement de l'activité agricole (CAA Nantes, 17 mai 2013, req. n° 11NT03191)

### **La délibération doit alors faire état d'une perspective de diminution de la population communale :**

La délibération du conseil municipal du 4 novembre 2009, dont il fait état, qui donne un avis favorable à son projet, indique que le terrain d'assiette est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, que la future habitation n'entraînera aucune dépense pour la commune, qu'elle est implantée de manière à ne pas entraîner de nuisances pour les agriculteurs et " qu'une nouvelle construction est bénéfique pour une commune comme La Mouche ", sans toutefois faire état d'une perspective avérée de diminution de la population communale, n'est pas de nature à justifier une exception à la règle de constructibilité limitée (CAA Nantes, 11 octobre 2013, req. n° 12NT00172)

**La délibération doit être soumise pour avis conforme à la CDPENAF (article L111-5 du code de l'urbanisme), lequel est réputé favorable s'il n'est pas intervenu au terme d'un délai d'un mois.**

### III. Les articles du RNU

# Règles permissives et règles impératives

<b>Règles permissives</b>	<b>Règles impératives</b>
<p>Le maire <u>peut</u>, en fonction de son appréciation du cas d'espèce:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- autoriser le projet (contrôle du juge limité à l'erreur manifeste d'appréciation)</li><li>- autoriser le projet sous conditions (contrôle normal)</li><li>- refuser le projet (contrôle normal)</li></ul> <p><u>Exemples :</u></p> <p>Article R111-27 (insertion paysagère) :</p> <p>L'administration doit apprécier la qualité du site dans lequel la construction doit s'implanter, et l'impact de la construction sur ce site (CE, 13 juill. 2012, n° 345970, Assoc. Engoulevant)</p> <p>Pas d'EMA à autoriser la construction d'une habitation contemporaine dans un environnement bâti comportant quelques maisons traditionnelles (CAA Nantes, 17 février 2012, requête n°10NT01621)</p> <p>EMA à autoriser un hangar de 31m sur 25m et d'une hauteur de 9,5m, en campagne, à 500 m et dans le champ de visibilité d'un village ancien (CAA Bordeaux, 4 Mai 2006, requête n° 02BX00167)</p> <p>Erreur d'appréciation à refuser un permis pour la réalisation d'un mur en béton de 2 m de hauteur sur toute la limite séparative, les lieux avoisinants ne présentant pas d'intérêt particulier (CAA Marseille 10 novembre 2010, requête n°08MA04736)</p>	<p>Le maire est en situation de compétence liée.</p> <p>Aucun pouvoir d'appréciation.</p> <p>Contrôle normal du juge.</p> <p><u>Exemples :</u></p> <p>Articles R111-8 à R111-10 (desserte par les réseaux publics)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• obligation de refuser le permis, si les réseaux sont inexistants et si aucune extension n'était prévue par la commune (Conseil d'Etat 19 décembre 1986, Sabia)</li></ul> <p>Articles R111-16 et R111-17 (règles de prospect)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sanction d'un projet d'immeuble de 9,94 m de hauteur, distant de seulement 5,61 m du point de l'alignement de la voie publique opposé (CAA Bordeaux, 11 juillet 2013, SCI Les Chevêches, requête n°11BX02706)</li></ul>

## A. Les articles d'ordre public

## De nombreuses dispositions du RNU étaient d'ores et déjà appliquées sur le territoire des communes couvertes par un POS :

- Articles L111-6 à L111-10 : recul des constructions ou installations par rapport aux axes routiers, en dehors des espaces urbanisés
- Article L111-15 : droit à reconstruction à l'identique, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- Articles L111-16 à L111-18 : incitation à l'utilisation de matériaux renouvelables, en dehors des périmètres faisant l'objet de protections
- Articles L111-22 à L111-23 : autorisation de la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve du respect de l'article L111-11 et de dispositions contraires du document d'urbanisme
  - la demande de permis de construire doit préciser qu'elle entend demander le bénéfice de ces dispositions (CE, 18 avril 2008, requête n°310273)
- Article R111-2 : projet refusé ou accepté avec des prescriptions spéciales en cas de risque d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations
- Article R111-27 : obligation de respecter des préoccupations paysagères. Possibilité de refuser ou d'accepter sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales le projet, si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou à la conservation des perspectives monumentales.

## B. Les articles applicables en l'absence de document d'urbanisme

# Article L111-22

“Sur un territoire non couvert par un PLU ou un document d’urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au code de l’environnement, **identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection**”.

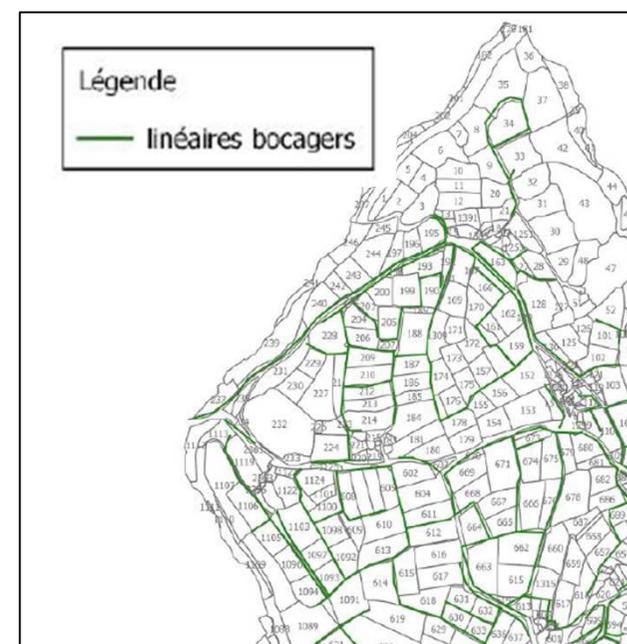
Les travaux - autres que ceux exécutés sur des constructions existantes - ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ainsi identifié devront faire l’objet d’une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l’urbanisme).

**Exemple** : protection du bocage, par la commune de Commana.

## OBJECTIFS

Le projet d’élaboration du dossier de protection des éléments du patrimoine bocager de Commana doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Protéger les sites, les milieux et les paysages naturels constitutifs de l’identité de la commune ;
- ✓ Contribuer à la préservation de l’eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- ✓ Instaurer des mesures de protections environnementales allégées pour la commune et avoir une démarche concertée ;
- ✓ Avoir un moyen d’action pour maîtriser et traiter les demandes d’arasement des exploitants agricoles.



# Article R 111-3

“Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est susceptible, en raison de sa localisation, d’être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit”.

## Application :

- pas d’erreur manifeste d’appréciation à autoriser un projet d’habitation situé à moins de 50 mètres d’une porcherie (Conseil d’Etat, 14 janvier 1984, requête n°16920)
- les nuisances doivent excéder les normes autorisées (Cour administrative d’appel de Marseille, 10 février 2011, requête 09MA00923)

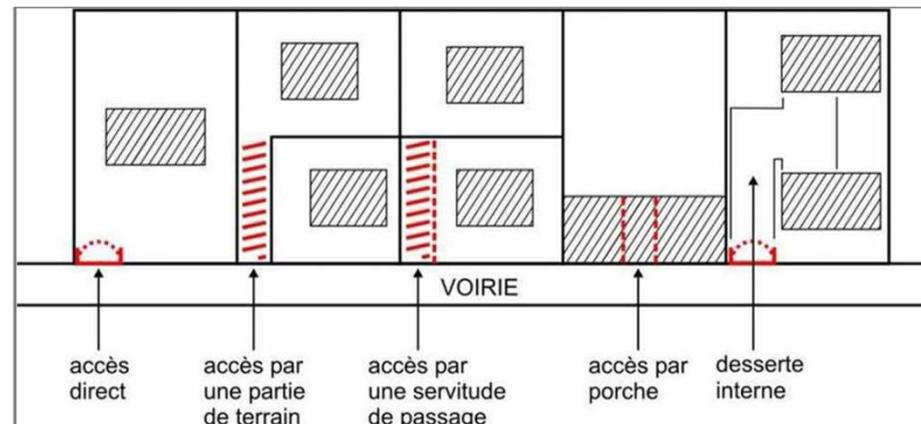
# Articles R111-5 et R111-6

Article R111-5 : “Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.

Il peut également être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic”.

Article R111-6 : “Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l’article R 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n’être autorisé que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre”.



# Article R111-7

“Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable **peut imposer** le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, le maire **peut exiger** la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.”

## **Application :**

- un projet **ne peut pas être refusé** en application de cet article. Seules des prescriptions peuvent être imposées.
- Ces dispositions n'imposent pas de “figer” les espaces verts existants. Le maire ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation en n'imposant pas de prescriptions spéciales, lorsque le projet prévoit d'ores et déjà le maintien de deux arbres existants et la création d'espaces verts en nombre supérieur au nombre d'arbres abattus (Cour administrative d'appel de Marseille, 30 juillet 2013, requête n°11MA02136).



# Articles R111-8 à R111-10

Article R111-8 : “L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.”

Article R111-9 : “Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.”

Article R111-10 : “En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

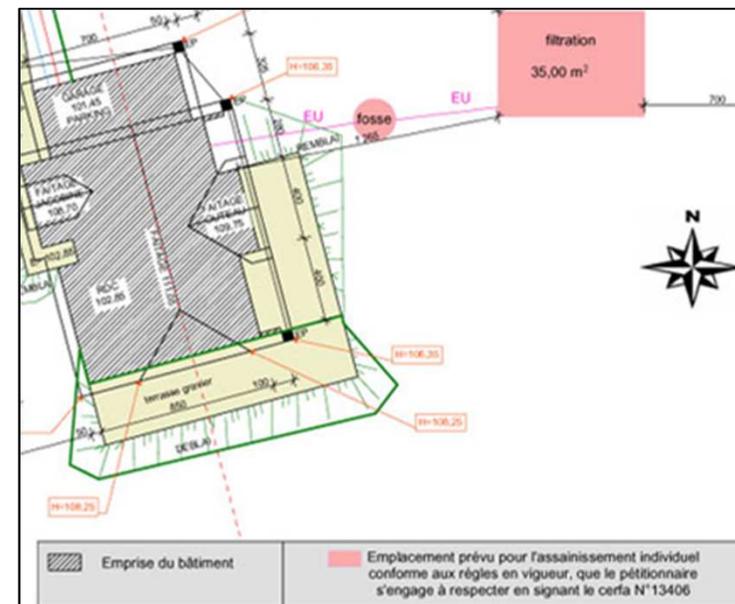
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.”

## **Application:**

Obligation de refuser le permis lorsque la construction envisagée nécessite une extension du réseau non prévue par la commune (et non un simple branchement sur celui-ci), y compris si l'intéressé propose de prendre à sa charge les frais engendrés par cette extension (Conseil d'Etat, 19 décembre 1986, Sabia - Cour administrative d'appel de Bordeaux, 12 juin 2014, SCI de Bordeneuve, requête n°12BX01847)

Les plans joints à la demande de permis doivent faire apparaître les modalités de l'alimentation en eau et de l'assainissement des locaux (Tribunal administratif de Strasbourg, 1er juillet 2003, Cne de Munchouse, requête n°0103402).



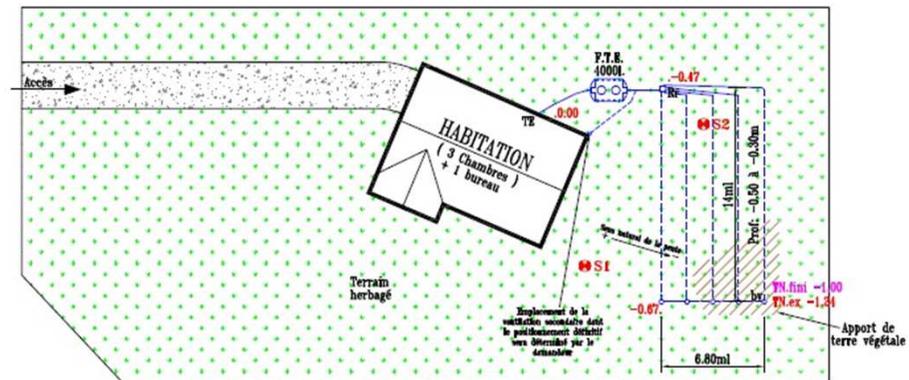
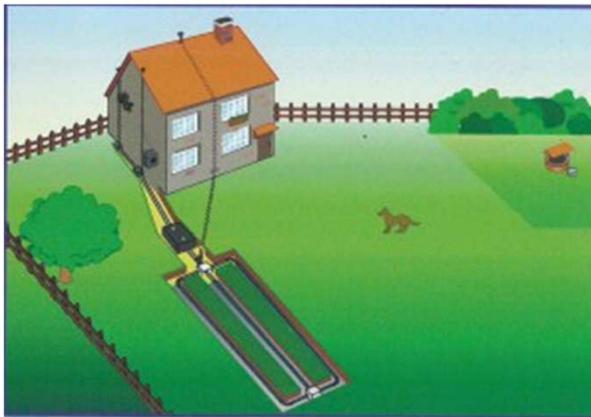
# Article R111-11

“Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, **en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines**, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.”

## Application :

- le permis de construire peut porter implicitement dérogation au sens des dispositions précitées, sans qu'une décision du maire spécifique soit exigée avant la délivrance du permis (Cour administrative d'appel de Nantes, 17 mai 2013, requête n°11NT03191)



# Article R111-12

“Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.”

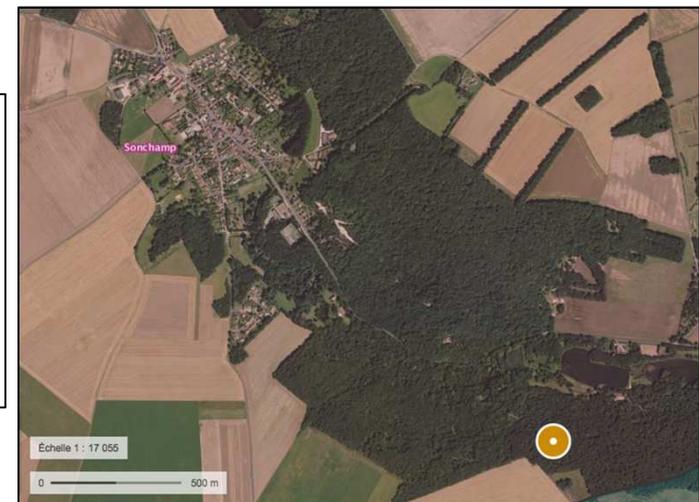
# Article R111-13

“Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.”

## Application :

- Obligation pour la commune de prouver l'insuffisance des équipements (Conseil d'Etat, 27 septembre 1985, Cne de Cassis, requête n°36165), et du montant exorbitant des charges nouvelles susceptibles de résulter de la réalisation des nouveaux équipements (prise en compte du budget, de son évolution, des charges d'emprunt déjà contractées...Conseil d'Etat, 18 juillet 1973, SCI Le Moulin Bellanger, Lebon 529).
- Refus non entaché d'erreur manifeste d'appréciation, y compris si le demandeur propose de participer aux frais, une telle contribution ne pouvant entrer dans le cadre des participations légalement exigibles (Conseil d'Etat 22 octobre 1982, Sté Chanteloup Lieuville, requête n°13434), ou si le pétitionnaire propose de prendre à sa charge les équipements nouveaux (Conseil d'Etat 5 avril 1991, SCI du Moulin Moyen, requête n°87126).

Un projet de bâtiment d'exploitation agricole situé sur un terrain qui n'est desservi par aucun équipement public et à une distance importante du réseau d'adduction d'eau, du réseau d'assainissement et du réseau d'électricité imposait la réalisation d'équipements nouveaux hors de proportion avec les ressources actuelles d'une commune rurale de 1079 habitants (Conseil d'Etat 5 avril 1991, SCI du Moulin Moyen, requête n°87126)



# Article R111-14

“**En dehors des parties urbanisées des communes**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A **favoriser une urbanisation dispersée** incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A **compromettre les activités agricoles ou forestières**, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A **compromettre la mise en valeur des substances** visées à [l'article 2](#) du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.”

Un projet, bien que susceptible d'être autorisé en application de l'article L111-4 du code de l'urbanisme, peut être refusé en application de l'article R111-14 : **légalité du refus opposé au projet de transformation d'un bâtiment agricole en cinq appartements**, à 300 mètres du bourg (Conseil d'Etat, 10 novembre 2006, M. Degrenne, requête n°283201)



# Article R111-15

“Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.”

## **Application :**

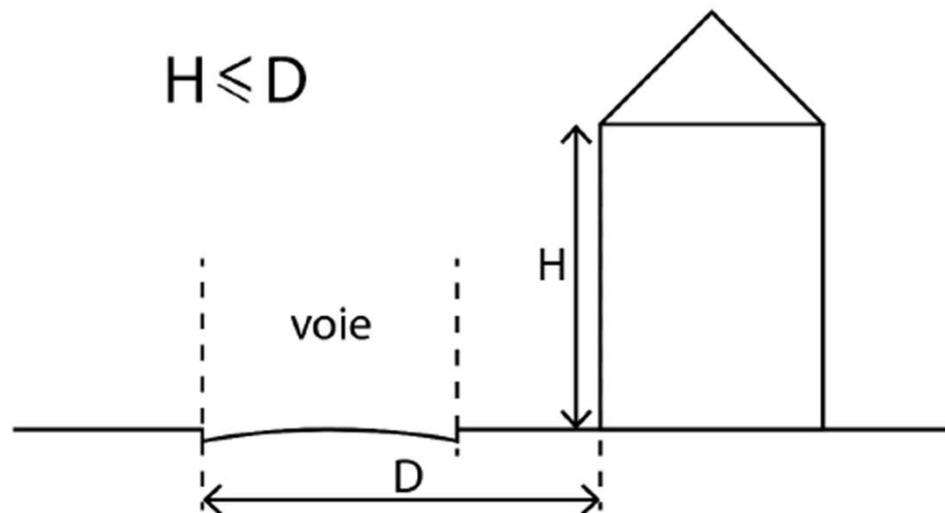
- les habitations légères de loisirs ne constituent pas des “bâtiments” au sens de cet article (Conseil d’Etat, 18 mars 1983, Fed. nationale de l’hôtellerie de plein air)
- Cet article ne concerne pas deux lots contigus dans un lotissement, appartenant à des propriétaires différents
- Un passage sous porche ne rend pas deux bâtiments “contigus” (Conseil d’Etat 12 avril 1995, CNET de Joué-les-Tours)

# Article R111-16

“Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. “

Exemple : si la hauteur  $H$  du bâtiment à l'égoût du toit est de 5m, il faut qu'il soit implanté à au moins 5m de l'alignement opposé de la voie ( $D > 5m$ )



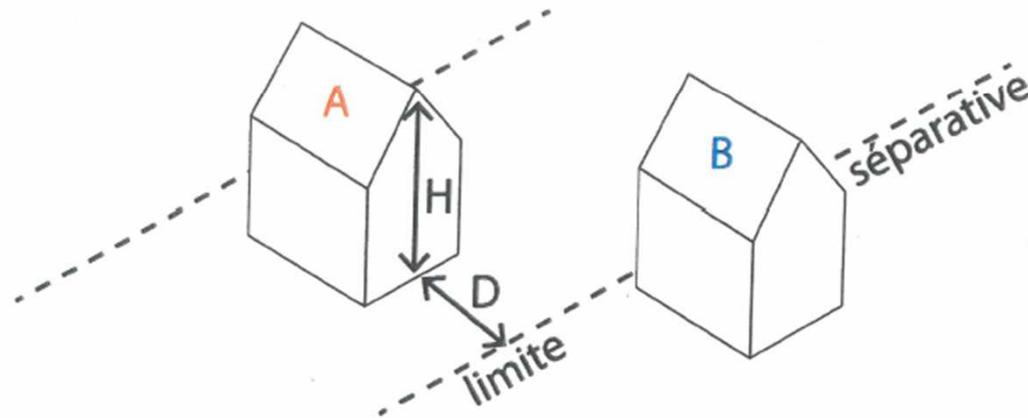
# Article R111-17

“A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.”

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance  $D \geq H/2$  (ou  $H \leq 2D$ )  
D ne peut être inférieur à 3 m.

Exemple : **A** est implanté tel que  $D=4\text{m}$ , donc  $H \leq 8\text{m}$ .

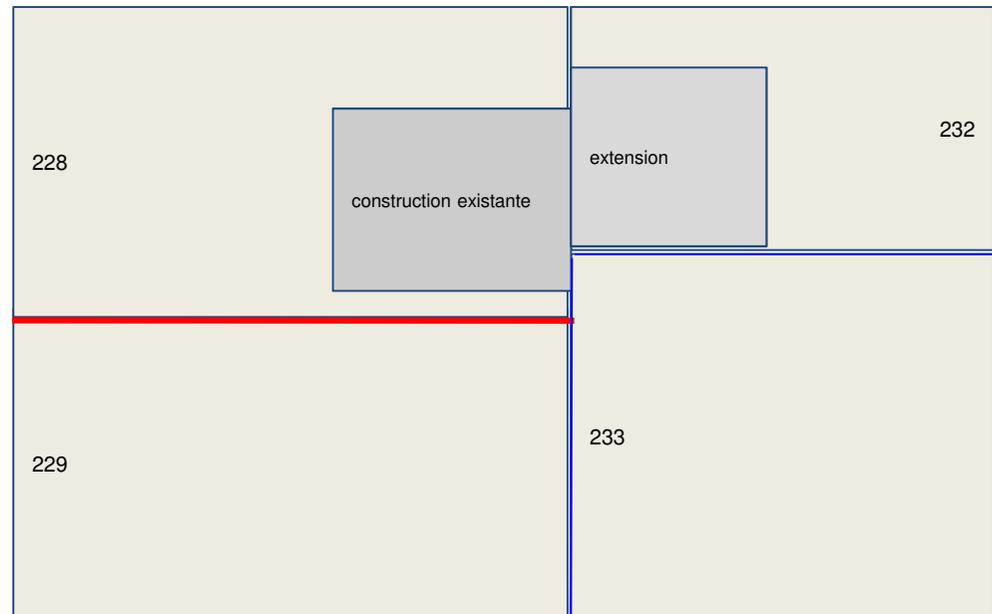
**B** est implanté en limite séparative



# Article R111-18

“Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.”

Exemple : une construction est implantée sur une parcelle cadastrée n°228, à moins de trois mètres de la limite séparative séparant les parcelles 228 et 229. Un projet d'extension, réalisé sur la parcelle 232, sans limite séparative commune avec la parcelle 229, est sans effet sur l'implantation de la construction existante par rapport à la parcelle 229. Le permis peut donc être accordé (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 17 octobre 2013, requête n°11BX03211)



# Article R111-19

“Des dérogations aux règles édictées aux articles R. 111-15 à R. 111-18 peuvent être accordées par **décision motivée du maire**.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R. 111-15 à R. 111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.”

**Application :**

- La dérogation doit être justifiée par l'**intérêt général**. C'est le cas pour la création d'un étage supplémentaire sur une habitation, contraire à l'article R111-17, lequel doit permettre d'améliorer l'habitabilité du bâtiment, contribuer au maintien d'une famille nombreuse dans le village et améliorer l'insertion du bâti dans le site (Conseil d'Etat, 16 novembre 2016, requête n°386298).



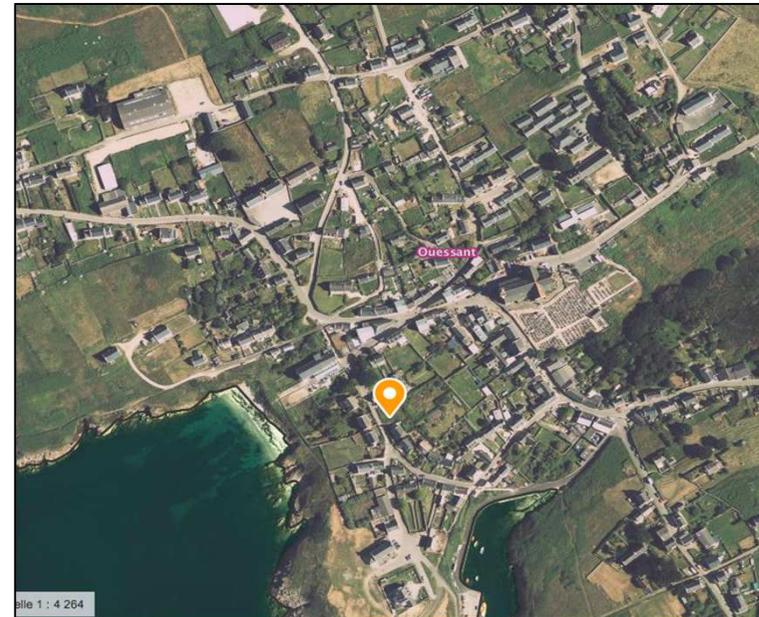
- La dérogation doit intervenir au stade du permis initial, et ne peut pas permettre de régulariser un permis de construire illégal (CAA Bordeaux, 11 juillet 2013, requête n°11BX02706)
- Le préfet peut, par arrêté, décider d'aménager les dispositions du RNU lorsqu'un PLU a été prescrit, afin d'en permettre une certaine application "anticipée".

# Article R111-28

“Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.”

## **Application :**

- Pas d'unité d'aspect si disparité des destinations des constructions (commerce, habitat...), ou si présence d'habitations individuelles et d'immeubles collectifs
- Appréciation relativement “large” du secteur concerné : pour un projet situé au bourg de Lampaul, à Ouessant, le juge a analysé les caractéristiques des maisons immédiatement voisines mais également de celles du bourg de Lampaul, pour estimer que la hauteur de la construction envisagée n'était pas disproportionnée ni de nature à porter atteinte à un secteur ne présentant au demeurant pas d'unité d'aspect (CAA Nantes, 18 avril 2014, requête n°12NT00261)



Lampaul, Ouessant (geoportail)

# Article R111-29

“Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.”



Mur séparatif



Mur aveugle

# Article R111-30

“La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement. “

## IV. les autres conséquences du retour au RNU

- Suppression du droit de préemption urbain
- Suppression de la protection des espaces boisés classés
- Suppression de la dérogation pour les extensions de 40m<sup>2</sup> dans les zones urbaines des PLU : un permis de construire sera nécessaire au delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (article R 421-17 du code de l'urbanisme)
- Les plans d'aménagement de zone approuvés avant la loi SRU demeurent applicables jusqu'à l'approbation du PLU (article L311-7 du code de l'urbanisme)