

>> **LE RNU**

Vincent Le Grand, Maître de conférences à l'Université de Caen Normandie

Fiche 3

LA REGLE DE LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

a. Le principe de la constructibilité limitée (art. L.111-3)

La règle de la constructibilité limitée a été créée par la loi de décentralisation n°83-8 du 7 janvier 1983. Après avoir été longtemps codifiée à l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, elle figure depuis le 1^{er} janvier 2016 à l'article L. 111-3. Ce dernier constitue un article supplétif du RNU¹ dont la rédaction est impérative².

L'objet de la règle est fort simple. Il s'agit d'interdire toute forme d'extension de l'urbanisation sur le territoire des communes n'ayant pas rendu opposable un document d'urbanisme sur leur territoire. Il résulte en effet de l'article L. 111-3 qu'« *en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune* ». Ces dispositions tendent ainsi non seulement à lutter contre le mitage de l'espace rural mais aussi à inciter les communes à se doter d'un de ces documents.

La détermination des espaces constitutifs des « *parties urbanisées de la commune* » est donc très sensible. L'absence de définition de celles-ci au sein de l'article L.111-3 témoigne de ce que le législateur a souhaité que leur identification repose sur une appréciation *in concreto* de chaque contexte local. L'existence d'une partie urbanisée est donc laissée à l'appréciation de l'autorité compétente en matière d'urbanisme sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir. Cette identification pourra utilement s'appuyer sur une série d'indicateurs et de critères consacrés par une jurisprudence foisonnante.

Une fois une partie urbanisée identifiée, l'analyse devra permettre d'en déterminer le périmètre. La délivrance d'une autorisation de construire suppose que le terrain d'implantation du projet soit situé au sein de celui-ci. Dès lors que la réalisation du projet contribuerait à l'extension de ce périmètre, il devra faire l'objet d'un refus.

▪ **Les critères d'identification d'une « partie urbanisée de la commune »**

L'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur « *dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs* »³.

¹ Voir à ce propos la fiche n° 2 sur le champ d'application du RNU.

² Sur la distinction entre règles permissives et impératives, se reporter à la fiche n°1 consacrée au contenu du RNU.

³ Réponse ministérielle n° 01533 : JO Sénat 13 juin 2019, p. 3114.

Un faisceau de critères peut être utilisé pour opérer ce travail méthodologique. Plusieurs réponses ministérielles fournissent ainsi des éléments concourant à une identification des parties urbanisées⁴.

Une partie urbanisée ne peut être en toute hypothèse qu'un îlot d'urbanisation significatif. L'arrêt Commune de Saint-Bauzille-de-Putois rendu par le Conseil d'État en 2017 consacre à ce titre que les « parties urbanisées » correspondent aux « parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions »⁵.

La qualification d'une partie urbanisée ne saurait être ainsi reconnue à un secteur d'urbanisation diffuse accueillant « quelques constructions disséminées » et des bâtiments d'une ancienne colonie de vacances. Sont en conséquence illégaux les permis de construire accordés pour la réalisation de constructions nouvelles à destination d'habitation sur des parcelles situées dans ce secteur [parcelles n° 504 et 505] (Illustration n° 1)⁶.

Illustration n°1



Commune de l'Île de Batz (29) – Lieu-dit « Mezou Grannog » - CE, 3 avril 2020, n° 419139, M. F.

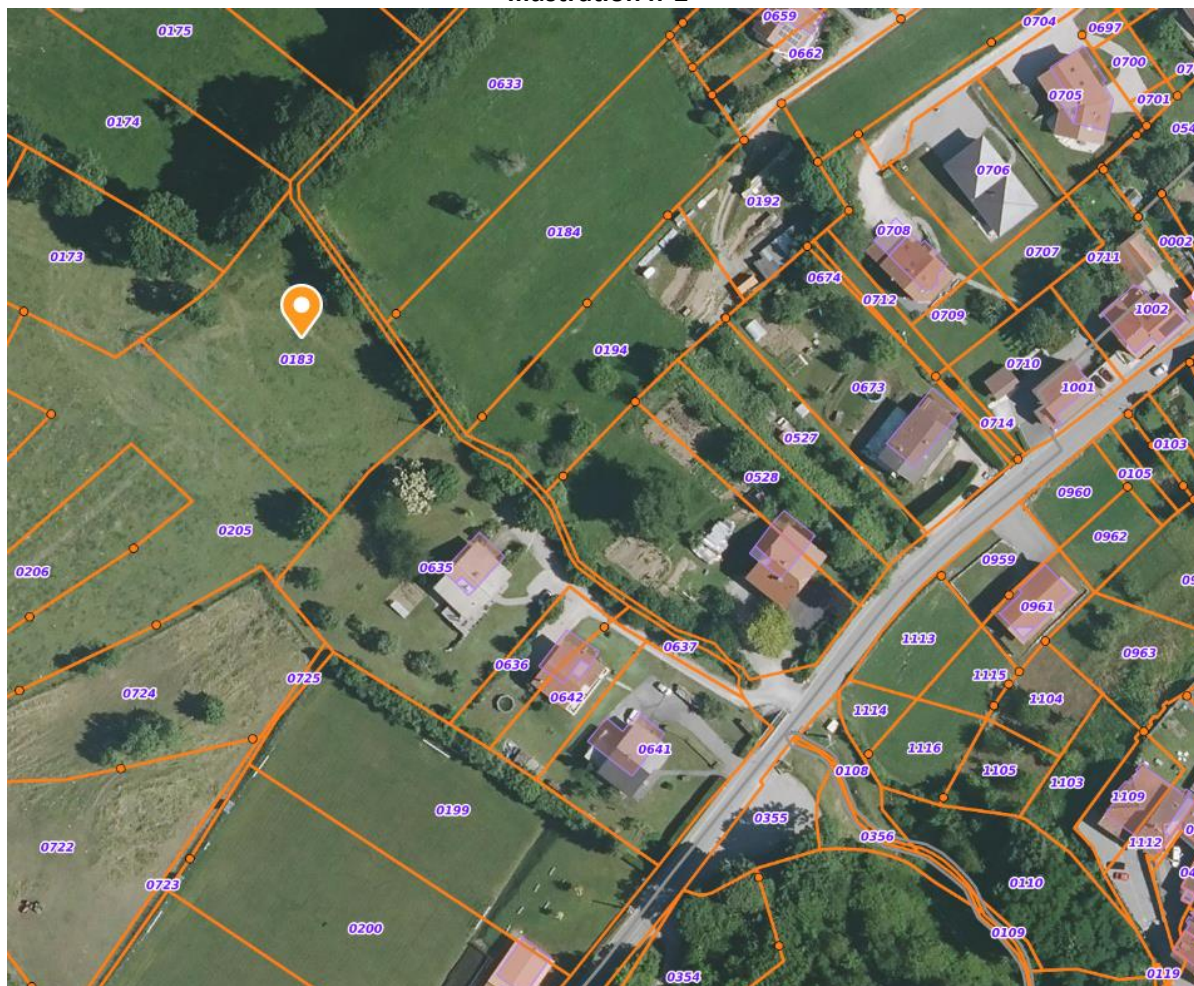
Au contraire, s'il existe un nombre suffisant de constructions regroupées et desservies par une même voie d'accès, le secteur doit pouvoir être considéré comme une partie urbanisée. Ainsi bien qu'un hameau soit excentré par rapport au centre du village et que les constructions qui le composent soient elles-mêmes espacées les unes des autres, leur relative proximité permet que cet îlot soit regardé comme constituant une partie urbanisée de la commune. En l'espèce, « la parcelle appartenant à Mme X [parcelle n° 0183] est située à quelques dizaines de mètres seulement d'une des dernières maisons du hameau dit de La Glière regroupant plusieurs dizaines de constructions dans le prolongement du village

⁴ Voir : Réponse ministérielle n° 03872 à la question de J.-L. Masson, JO Sénat 13 décembre 2018, p. 6411.

⁵ CE, 29 mars 2017, n° 93730, Commune de Saint-Bauzille-de-Putois.

⁶ CE, 3 avril 2020, n° 419139, M. F.

de Le Lyaud ; que, même si ce hameau est lui-même excentré par rapport au centre dudit village et si les constructions qui le composent sont plus espacées à sa périphérie qu'en son centre, elles sont toujours suffisamment proches les unes des autres pour qu'il soit regardé comme constituant dans son ensemble et à lui seul une partie urbanisée de la commune ; que les maisons de ce hameau situées du même côté du chemin départemental n° 35 que le terrain de Mme X sont en nombre suffisant pour que cette voie publique ne puisse, contrairement à ce que soutient à l'instance le ministre, être regardée comme délimitant une zone nettement différenciée du reste du hameau et du village » (Illustration n° 2)⁷.

Illustration n°2

Commune de Le Lyaud (74) -CAA Lyon, 21 octobre 2003, n° 99LY01753, *Ministre de l'équipement*

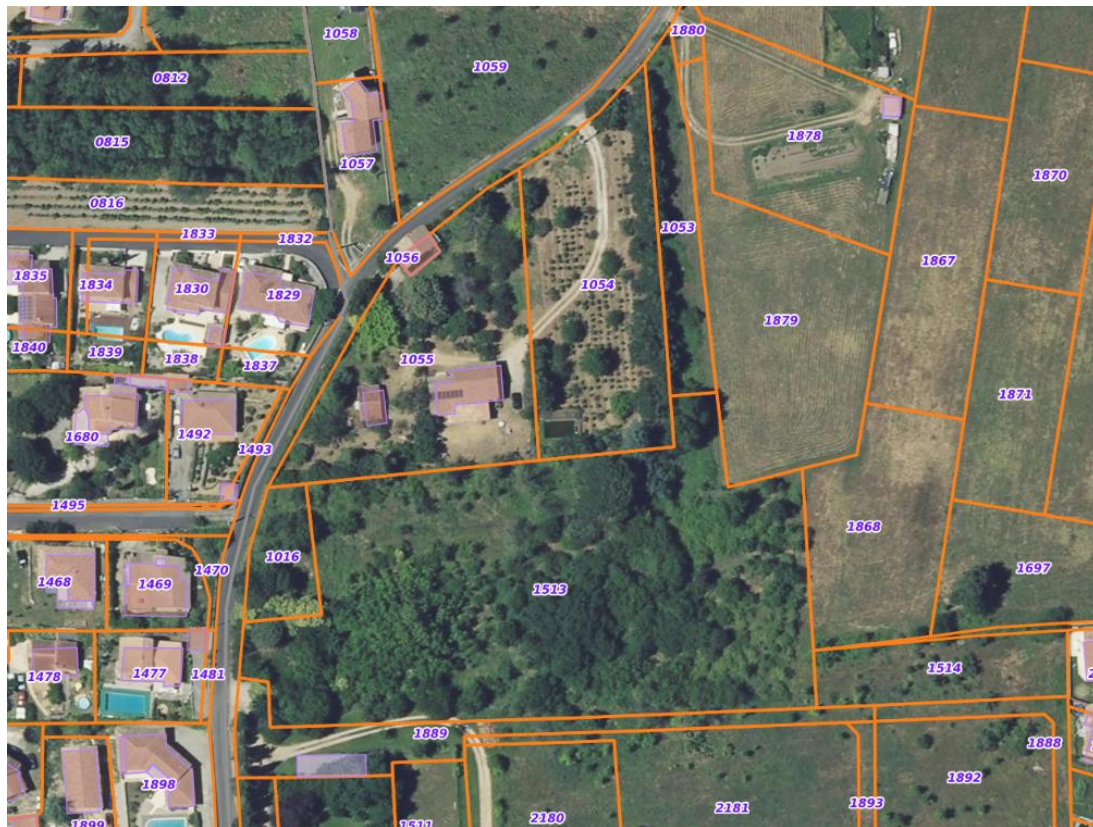
- **L'implantation du projet ne doit pas étendre le périmètre de la « partie urbanisée de la commune »**

Dès lors qu'elle a été identifiée dans le cadre de l'analyse précédente, il incombe de procéder à la délimitation exacte de la partie urbanisée en cause. Cette seconde étape doit permettre à l'autorité compétente de déterminer si la réalisation du projet a ou non pour effet d'étendre son périmètre.

⁷ CAA Lyon, 21 octobre 2003, n° 99LY01753, *Ministre de l'équipement, des transports et du logement*.

Dans le cas de l'arrêt précité *Saint Bazuille de Putois*⁸, l'identification d'une partie urbanisée ne faisait pas de doute à l'OUEST sur la photographie aérienne (Illustration n°3). Le projet litigieux consistait en l'espèce à aménager un lotissement de 25 lots sur les parcelles 1513 et 1053. « *La Cour* [administrative d'appel de Marseille] *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* ». Cependant, le Conseil d'État estime qu'elle commet une erreur de droit « *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* ».

Illustration n°3



Commune de Saint Bazuille de Putois (34) - CE, 29 mars 2017, n° 93730

Le périmètre de la partie urbanisée peut intégrer des terrains bâtis ou non bâtis sous réserve que ces derniers appartiennent au même îlot urbain. Ainsi, doit au contraire être refusée une autorisation de lotissement sur un terrain « *qui ne se trouvait pas dans la continuité immédiate d'une zone urbanisée mais [...] était environné de parcelles à vocation agricole et forestière* »⁹.

L'appartenance d'un terrain à une partie urbanisée est le plus souvent conditionnée par l'existence d'une contiguïté. Cette dernière est entendue parfois d'une manière relativement large. Ainsi fait

⁸ CE, 29 mars 2017, n° 93730, *Saint-Bazuille-de-Putois*.

⁹ CE, 27 janvier 1993, n° 106055, X. *c/ commune d'Anneville-Ambourville*.

partie d'une partie urbanisée une maison de maître isolée entourée d'un vaste parc dès l'instant où ce parc est bordé d'habitations sur trois côtés¹⁰.

La contiguïté n'est toutefois pas une condition absolue du rattachement d'un terrain à une partie urbanisée. Le raccordement à différents réseaux publics constitue par ailleurs un autre élément d'appréciation. Un terrain desservi par l'ensemble des réseaux publics, à l'exception de l'assainissement, doit être regardé comme se trouvant dans un site constituant une partie urbanisée dès lors qu'il est situé à moins de 200 mètres d'une dizaine de maisons, que certaines constructions étant séparées de lui par une bande de terre étroite à usage agricole, que trois autres sont séparées de lui par une voie routière et que des bâtiments d'élevage avicole sont situés en face¹¹.

La desserte par les réseaux ne constitue toutefois qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, élément dont la seule appréciation n'est pas suffisante. De même, le fait qu'un terrain soit desservi par la même voie que la partie urbanisée n'est pas en lui-même suffisant pour l'intégrer à cette dernière.

Plus généralement, la détermination du périmètre de la partie urbanisée pourra être influencée par la typologie de l'urbanisation et d'habitats dans le secteur, mais aussi par l'existence d'éléments structurants dans le paysage (haies, cours d'eau, etc.) ou d'équipements (routes, voies ferroviaires, notamment).

Sous réserve de l'appréciation souveraine du juge administratif, l'éloignement de la parcelle à l'égard des réseaux publics ou l'absence de raccordement exclut en définitive un terrain des « *parties urbanisées* » de la commune.

b. Exceptions et dérogation à la règle de la constructibilité limitée (art. L.111-4)

L'article L. 111-4 du code de l'urbanisme renferme cinq exceptions et une dérogation¹².

La liste des exceptions est limitative et aucune construction ne peut être autorisée en dehors des cas visés expressément aux 1°, 2°, 2 *bis* et 3° de l'article L. 111-4. Toutefois, le fait que son projet puisse correspondre à l'une de ces constructions exceptionnellement autorisables ne donne aucun droit au pétitionnaire. Les dispositions de l'article L.111-4 sont en effet rédigées de façon permissive et non impérative¹³. En d'autres termes, l'autorité compétente en matière d'urbanisme dispose de la capacité – ou du pouvoir discrétionnaire – d'autoriser, dans le respect des conditions fixées par le texte, certaines constructions devant être implantées en dehors des parties urbanisées.

Enfin, le 4° de l'article L. 111-4 renferme une dérogation à l'application de la règle de la constructibilité limitée fondée sur l'intérêt communal que peut revêtir la réalisation d'une construction ou d'une installation en secteur diffus.

▪ **Les travaux sur constructions existantes**

¹⁰ CE, 8 octobre 1993, n° 101681, *Commune de Grigny*.

¹¹ CAA Bordeaux, 6 décembre 2001, n° 98BX00607, *Secrétaire d'État au logement*.

¹² Sur cette distinction, on se reportera à cette étude : S. Ferrari, « Règles d'urbanisme applicables à l'ensemble du territoire – Règle de la constructibilité limitée », *Jurisclasseur Administratif - Construction – Urbanisme*, fascicule n°498-15.

¹³ Sur cette distinction, se reporter à la fiche n° 1 consacrée au contenu du RNU.

L'article L. 111-4 1° du code de l'urbanisme permet tout d'abord que soit autorisé(e) l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Entrent, par exemple, dans le champ d'application de cette exception : les travaux ayant pour objet de rendre habitable un bâtiment en mauvais état¹⁴ ou bien la transformation d'une ancienne caserne en discothèque¹⁵. En revanche, des travaux sur des bâtiments en ruine ne peuvent être regardés comme constituant l'adaptation ou la réfection ou l'extension de constructions existantes¹⁶. Les travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction ne sauraient être assimilés à des travaux sur construction existante. Doit être assimilé à une ruine et ne peut, dès lors, être regardé comme une construction existante le bâtiment dont un cinquième des murs et la moitié de sa toiture sont détruits¹⁷.

Quant aux extensions des bâtiments isolés, le Conseil d'État sanctionne le fait pour l'autorité compétente en matière d'urbanisme d'imposer explicitement que l'extension présente un caractère « mesuré », aucune disposition de l'article L. 111-4 1° n'imposant ce critère¹⁸.

Il est remarquable que les annexes – constructions secondaires dont l'éloignement doit être restreint – aux bâtiments isolés ne soient pas autorisées en dehors des « parties urbanisées » de la commune¹⁹. Il est à noter que de telles annexes sont admises par ailleurs dans les secteurs non constructibles des cartes communales au profit de toutes les constructions (art. L. 161-4 1°). Elles le sont de la même manière, mais seulement pour les bâtiments d'habitation existants, dans les zones A et N des PLU (art. L. 151-12). La possibilité de procéder à la réalisation d'annexes en secteur rural demeure donc conditionnée par l'application d'un document d'urbanisme. L'élaboration de ce dernier permet il est vrai une réflexion sur les besoins des occupants de ces espaces ruraux et sur l'évolution envisageable des constructions présentes au sein de ceux-ci.

▪ **Les constructions nouvelles dans le périmètre d'anciennes exploitations agricoles**

Par ailleurs, le même article L.111-4 1° autorise aussi en dehors des parties urbanisées « 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 ». Cette exception a été introduite dans le code de l'urbanisme par l'article 36 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Initialement, cette exception a été intégrée pour permettre l'urbanisation des « clos mesures », périmètres d'exploitations agricoles typiques du Pays de Caux en Normandie où les bâtiments composant la ferme se trouvent isolés les uns des autres dans une parcelle, souvent de superficie importante, et entourée de talus arborés (Illustration n° 4).

¹⁴ CAA Nantes, 30 octobre 2001, n° 00NT00581, *Roger Dutertre*, BJD, n°1 / 2002, p. 65.

¹⁵ CE, 25 février 1998, n° 159959, *SCI Les Peupliers*.

¹⁶ TA Lyon, 15 juin 1990, *Voogden*, Lebon, 1041.

¹⁷ CAA Bordeaux, 17 décembre 2007, n° 05BX01811, *X. c/ Préfet de Charente-Maritime*.

¹⁸ CE, 29 mai 2019, n° 419921, *Ministre de la Cohésion des territoires c/ Priestley*, BJD, n° 5, 2019, p. 313, concl. C. Touboul. Voir aussi : CAA Nantes, 16 février 2018, n°16NT02317, *Ministre du logement et de l'habitat durable*.

¹⁹ « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale » (fiche technique ministérielle n° 13 relative au lexique national d'urbanisme).

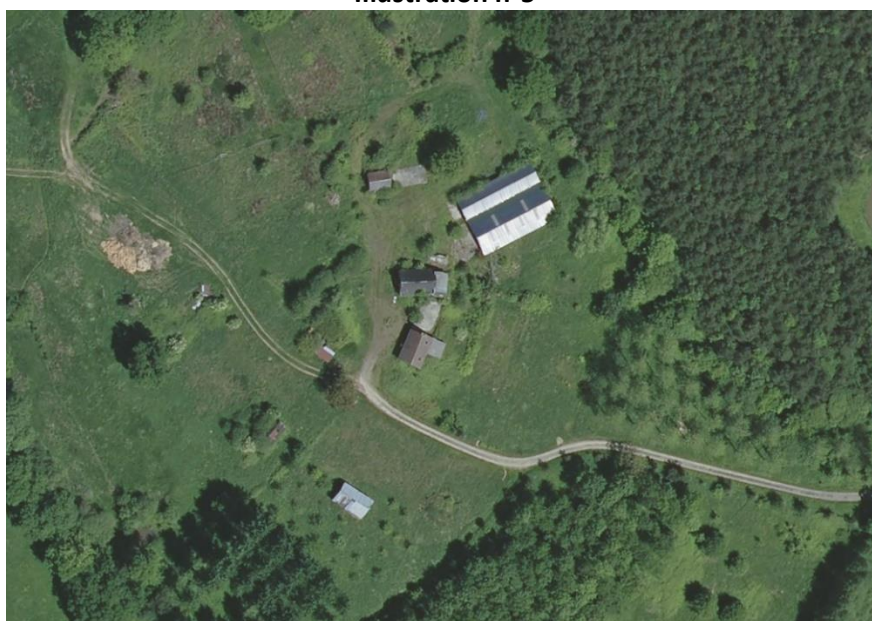
Illustration n°4



Exemple de « clos masure » - commune de Ourville-en-Caux (76)

Le Conseil d'État consacre cependant que le bénéfice de cette exception n'est pas limité aux cas dans lesquels le périmètre constitué par les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole est clos mais qu'il est invocable dès lors qu'il s'agit d'un « *espace entouré de bâtiments agricoles suffisamment rapprochés* »²⁰. Si le législateur a pu prendre la ferme cauchoise comme modèle dans les débats parlementaires préalables à l'adoption de cette exception, rien n'interdit qu'elle soit invoquée pour urbaniser le périmètre de toute autre ancienne ferme de caractère sur l'ensemble du territoire français (Illustration n° 5).

Illustration n°5



Commune de Craménil (61) – Lieu-dit Arpentigny

²⁰ CE, 29 mai 2019, n° 419921, *Ministre de la Cohésion des territoires c/ Priestley*.

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L. 111-4 est soumise à l'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, 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 d'intérêt national**

Les notions de « *constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* » et d'« *équipements collectifs* » figurant au 2° de l'article L.111-4 ont été analysées dans d'autres fiches du GRIDAUH consacrées au PLU²¹. Nous nous permettrons d'y renvoyer le lecteur.

Le contrôle de la réalité de l'exploitation agricole et de la nécessité de la réalisation de la construction s'opère ici de la même façon qu'au visa des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme relatifs respectivement aux zones agricoles et naturelles des PLU. Pour refuser légalement un permis de construire une maison d'habitation, l'autorité compétente peut ainsi se fonder sur la circonstance que des serres de cultures maraîchères exploitées par le pétitionnaire ne nécessitaient pas sa présence à proximité de celles-ci²².

Le projet est quoiqu'il arrive soumis à l'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)²³.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées**

Issu de l'article 41 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'article L. 111-4 2° *bis* indique que « *ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles* ». Formulée dans ces termes, une telle condition est pour le moins curieuse. Elle s'applique en effet à des communes qui ne disposent précisément d'aucun règlement graphique faute d'être dotées d'une carte communale ou d'un PLU. Si elle mérite d'être relevée sur la forme, cette rédaction maladroite n'en demeure pas moins sans conséquence au fond. Il est évident que l'expression « *zones naturelles* » est assimilable et peut être remplacée par celle d'« *espaces naturels* ».

Le projet de construction est soumis à l'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (art. L.111-5).

²¹ Voir : J.-F. Inserguet, « Les limites de la constructibilité des zones agricoles et des zones naturelles et forestières », *Fiche GRIDAUH, Écriture du PLU, L'écriture du règlement et zonage*, p. 2 et p. 6.

²² CE, 20 juin 2018, n° 407859, *M. A c/ commune de Saint-Bonnet-L'Enfantier*.

²³ Art. L. 111-5 alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme.

- **Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes**

L'exception établie à l'article L.111-4 3° peut être invoquée pour réaliser en dehors des parties urbanisées de la commune une décharge publique²⁴ mais pas une discothèque²⁵.

Le projet de construction ou d'installation est soumis à l'avis simple de la CDPENAF²⁶.

- **Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.**

L'article L. 111-4 4° met en œuvre non pas une exception à la règle de la constructibilité limitée puisqu'il ne fait référence à aucune caractéristiques ou spécificités des constructions ou installations dont la réalisation est susceptible d'être autorisée en dehors des parties urbanisées. Il consacre d'une façon générale une dérogation à l'application de l'article L. 111-3 justifiée par l'intérêt communal. Ledit intérêt n'est toutefois pas laissé à l'appréciation de la seule autorité compétente en matière d'urbanisme, autrement dit le maire. Il doit aussi être reconnu par le conseil municipal de la commune concernée.

Cette dérogation fondée sur une délibération motivée du conseil municipal a été établie dès l'origine par la loi du 7 janvier 1983. Elle a d'ailleurs connu une utilisation significative. D'après une enquête effectuée en 2014 auprès des services de l'État dans le cadre de la rédaction du projet de loi ALUR, et recensant les délibérations motivées prises par les communes en 2011 (475 délibérations) et 2012 (437 délibérations), il s'est avéré que « les cas d'illégalité sont fréquents et principalement fondés sur la faiblesse voire l'absence de motivation de ces délibérations »²⁷.

Toutefois, les constructions autorisées par délibération motivée sur le fondement de l'article L.111-4 4° du code de l'urbanisme sont de moins en moins admises pour deux raisons.

D'une part, la délibération motivée est, en vertu de l'article L. 111-5 alinéa 2 du code de l'urbanisme, soumise à l'avis conforme – et non pas simple – de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

D'autre part, la jurisprudence fait preuve en la matière d'une sévérité plus importante en procédant à une vérification systématique de l'exactitude des motifs fondant ladite délibération. La qualité

²⁴ CE, 23 décembre 1988, n°82863, *Association de défense et de protection de l'environnement de la région de Miremont*.

²⁵ CE, 2 février 1996, n°138448, *Commune du Luc, BJDU*, 1996, p. 82, concl. Arrighi de Casanova.

²⁶ Art. L. 111-5 alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme.

²⁷ Étude d'impact du projet de loi ALUR, NOR : ETLX1313501L/Bleue-1, 25 juin 2013, p. 429.

réactionnelle de la délibération s'avère à ce titre primordiale. Ainsi n'est pas légalement justifiée la délibération fondée exclusivement sur « la désertification des campagnes » pour autoriser la construction d'un bâtiment d'habitation²⁸. Au contraire, est légalement fondée la délibération motivée qui, pour reconnaître l'intérêt communal que représente la construction d'un bâtiment à destination d'habitation, se réfère à « la volonté municipale de maintenir une vitalité urbaine dans les hameaux, laquelle n'apporte pas de surcoût pour les dépenses publiques communales et ne compromet pas le développement de l'activité agricole »²⁹.

Parmi les différents intérêts communaux que le conseil municipal peut invoquer, l'anticipation d'une diminution de la population communale tient une place à part ne serait-ce que parce qu'elle figure expressément dans le texte de l'article L.111-4 4°. Elle ne figurait toutefois pas dans le texte initial de l'ancien article L.111-1-2 4° du code de l'urbanisme et y a été introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Pour être valablement invoqué, ce motif suppose la production de données démographiques précises susceptibles de prouver que la perspective d'une diminution de la population communale est bien avérée. Le simple ralentissement de la croissance de cette population n'établit pas l'existence d'une telle évolution³⁰. De même, la circonstance qu'aucune construction neuve n'ait été réalisée dans la commune depuis plusieurs années n'est pas, par elle-même, de nature à l'établir davantage³¹.

Le fait que cette justification soit expressément visée par le texte n'en fait pas pour autant le seul argument convocable par l'organe délibérant municipal. Le Conseil d'État rappelle à ce titre que « *cette exception [...] est applicable à la condition que la construction projetée réponde à un intérêt communal, un tel intérêt pouvant notamment résulter de ce que le projet contribue à éviter la diminution de la population dans la commune* »³². Il censure pour cette raison un arrêt dans lequel la Cour administrative d'appel de Lyon a estimé que le conseil municipal de Saint-Donat ne pouvait faire application du 4° de l'article L. 111-4 au motif que le couple demandeur du permis de construire une maison individuelle résidait déjà dans la commune. La CAA s'est fondée en conséquence sur le fait le projet n'aurait « *pas d'incidence significative sur la population communale* »³³. Le Conseil d'État

²⁸ CAA Bordeaux, 6 mars 2007, n° 04BX01885, *Guérin*.

²⁹ CAA Nantes, 17 mai 2013, n° 11NT03191, *D. C. c/ commune de Pludual*.

³⁰ CE, 17 décembre 2007, n° 295425, *Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer*.

³¹ TA Amiens, 8 novembre 2005, n° 0501266, *Prieux, BJD* 2006, 388, chron. Carpentier.

³² CE, 16 mai 2018, n° 408623, *Commune de Saint Donat, JurisData* n° 2018-008419. C'est nous qui soulignons.

³³ « *Considérant que cette délibération est motivée par le fait que le projet de construction de M. D... permettra " l'installation d'une entreprise sur la commune, voire la création d'emploi ", " le maintien d'un jeune couple sur la commune, permettant ainsi à l'avenir de conforter les effectifs de l'école " alors que la population de la commune de Saint-Donat " diminue depuis plusieurs années ", que cette construction " amènera des recettes fiscales " et n'entraînera pas de nouvelle dépense pour la collectivité, la parcelle étant viabilisée ; considérant, toutefois, qu'en indiquant seulement qu'il comporte un garage à usage professionnel sans autre précision permettant d'apprécier la consistance et la pérennité de l'activité envisagée, le projet ne permet pas d'évaluer son incidence sur l'emploi dans la commune ; que M. D... et sa compagne résident déjà à Saint-Donat, de sorte que le projet n'aura pas d'incidence significative sur la population communale, alors même que celle-ci serait, comme le fait valoir la commune, en diminution depuis plusieurs années ; qu'il n'est pas soutenu que M. D... aurait des enfants, ni que l'école du regroupement intercommunal connaîtrait des difficultés particulières en termes d'effectifs ; que l'absence de dépenses pour la commune afin de viabiliser le terrain d'assiette du projet et les recettes fiscales générées par cette nouvelle habitation ne sauraient suffire à caractériser un intérêt communal de nature à justifier une dérogation à l'obligation de réaliser les constructions en continuité en zone de montagne*

considère qu'elle a commis une erreur de droit en conditionnant l'applicabilité des dispositions de l'article L. 111-4 4° au fait que le projet de construction permette une augmentation de la population de la commune.

D'autres intérêts communaux peuvent donc être invoqués par le conseil municipal, tels que le développement économique du territoire. L'intérêt communal est par exemple plus aisé à démontrer lorsque le projet en cause doit être créateur d'une centaine d'emplois et ce même s'il existait des emplacements disponibles pour l'accueillir dans les zones d'activité créées dans des communes voisines³⁴.

; que, dans ces conditions, le permis de construire contesté méconnaît les dispositions combinées des articles L. 111-1-2 et L. 145-3 du code de l'urbanisme » (CAA Lyon, 3 janvier 2017, n° 15LY00966, F. c/ Commune de Saint Donat, Construction-Urbanisme, n° 2, comm. 18). C'est nous qui soulignons.

³⁴ CE, 29 juin 1994, n° 126959, *Pierard et alii*.