

Application du principe de constructibilité limitée

et de la notion de « parties actuellement urbanisées »
dans les communes du département de la Corrèze
non couvertes par un document d'urbanisme



PRÉFET DE LA
CORRÈZE



Sommaire

Contexte	3
I – Le principe de la constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées	4
II - Le principe d'urbanisation en continuité en zone de montagne	6
III – Analyse réglementaire de la faisabilité d'un projet au regard de la localisation et de la viabilisation du terrain.....	9
Conclusion	10
Annexes	11
Annexe 1 : logigramme d'analyse de la P.A.U.....	12
Annexe 2 - Extraits du code de l'urbanisme	13
Annexe 3 - Extraits du code forestier - défrichements	17
Annexe 4 - Jurisprudence.....	18
Annexe 5 : les cas.....	23

Conception : Laurent Cyrot, Christophe Barthier

Comité de rédaction : Christophe Barthier, Christophe Fradier, Jean-Jacques Seringe, Daniel Grégoire, Marianne Monédière, Philippe Marcou, Marie-Laure Tixeront, Jean-Claude Pestourie, Martine Bobin, Michel Breuilh, Bernard Jenny

Réalisation : Christian Froidefond / SG / CGMC

Photos : Christian Soulier - DDT / ABC

Cartographies : DDT / SCoSAT / UACT, GéoPortail

Contexte

Deux tiers des communes de Corrèze, soit 181 communes sur un total de 286, n'ont pas de document d'urbanisme et sont régies par les règles générales d'urbanisme et notamment par le règlement national d'urbanisme.

Les autorisations d'urbanisme y sont délivrées au nom de l'État représenté par le maire, sachant qu'en cas de divergence d'avis entre le maire et le service instructeur, l'autorité compétente pour délivrer ou refuser l'autorisation est le préfet qui se substitue alors au maire (R 422-2 CU).

L'un des piliers de ces règles générales d'urbanisme est constitué par la règle de constructibilité limitée, instituée par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. En zone relevant de la loi montagne, la règle d'urbanisation en continuité instaurée par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne constitue la version renforcée du principe de constructibilité limitée.

Le principe de constructibilité limitée vise à cantonner les nouvelles constructions dans les secteurs déjà urbanisés.

Le dispositif réglementaire initial tel qu'il a été bâti au milieu des années 80 reposait sur une dualité de régime juridique entre zones de plaine, où s'applique la notion de constructibilité limitée en dehors des PAU, et zones de montagne, où s'applique le principe de constructibilité en continuité.

La difficulté résultant de l'absence de définition des notions de parties actuellement urbanisées et de continuité a été en partie résolue par la jurisprudence et la doctrine administrative qui se sont attachées à fixer des critères. Pour autant l'évolution législative des trois dernières décennies, alternant assouplissements et réaffirmations des principes, a favorisé une convergence des concepts et du régime juridique propre à chacune des deux zones.

Il en est résulté en Corrèze comme dans nombre d'autres départements de situation équivalente, des divergences, entre les services de l'État et les collectivités locales, quant à l'appréciation des parties actuellement urbanisées et des

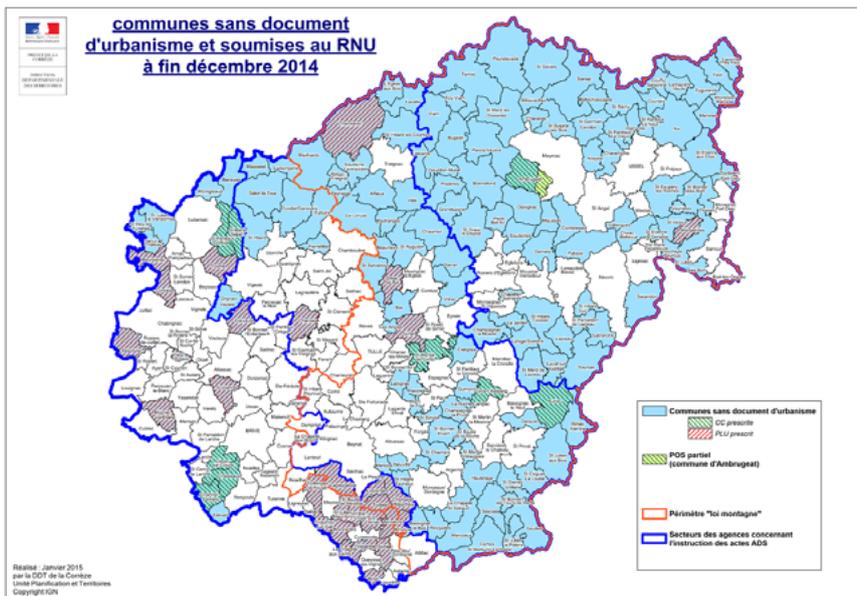
possibilités de construire en dehors de celles-ci. Cette situation ne saurait être regardée comme satisfaisante alors que l'application du principe de constructibilité limitée est au coeur de l'aménagement du territoire des communes rurales et des enjeux qui y sont associés tels qu'ils découlent de la réécriture de l'article L110 du code de l'urbanisme, issue du Grenelle de l'Environnement, au premier rang desquels figurent l'évolution des paysages et de l'agriculture, la recherche d'une forme de sobriété dans la consommation d'espace, la reconnaissance des valeurs de la biodiversité et des implications en découlant quant à la mise en synergie des espaces. A partir de ce constat, la position de la DDT consiste à encourager les collectivités à recourir aux documents de planification de l'urbanisme tout en reconnaissant qu'ils ne sont pas forcément

opportuns dans toutes les communes, ce qui rend d'autant plus nécessaire une approche partagée, pacifiée et validée de l'application des règles d'urbanisme sur leur territoire.

Dans ce contexte, les services de l'État ont décidé de mener une réflexion avec pour objectif de contribuer à créer les conditions d'une meilleure compréhension entre les acteurs concernés par la décision en matière d'urbanisme et d'homogénéiser le traitement des situations sur des bases objectives.

Le présent document cherche à expliciter le droit applicable en précisant le contenu et la portée des règles de constructibilité limitée (partie I) et de construction en continuité (en zone de montagne - partie II). Pour autant, il convient de rappeler que les opérations d'identification et de délimitation d'une PAU, tout comme l'application du principe d'urbanisation en continuité, ne constituent qu'une étape préalable à l'analyse de la constructibilité d'un terrain et de la faisabilité d'un projet, qui doivent également être appréciés à l'aune des réglementations afférentes au droit de construire et notamment du RNU et des servitudes affectant le terrain (partie III).

Les textes de référence (extraits du Code de l'urbanisme, jurisprudence administrative), les cartes thématiques et la présentation de cas illustrés figurent en annexe.



I – Le principe de la constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées

Le texte de base est l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme (cf texte en annexe) qui précise qu'en l'absence de document d'urbanisme (plan local d'urbanisme, carte communale), aucune construction ne pourra être autorisée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune hormis quelques exceptions qui seront détaillées plus loin.

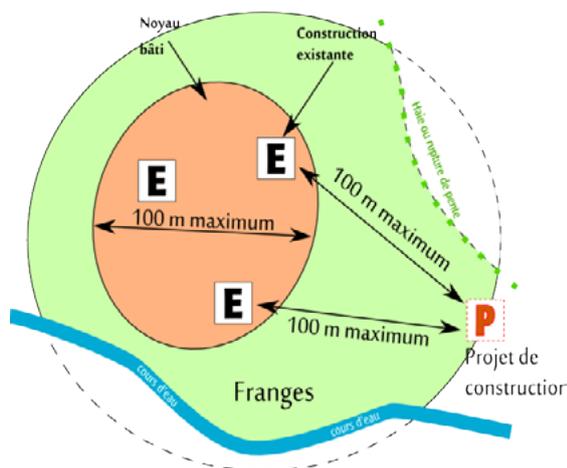
Ce texte introduit la notion de « parties actuellement urbanisées de la commune ».

A - Que doit-on entendre par « partie actuellement urbanisée » ?

Comment apprécier si un terrain est situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune et s'avère ainsi potentiellement constructible ?

L'identification des parties actuellement urbanisées (PAU) et de leurs limites consiste à repérer schématiquement les zones déjà bâties et les franges de ces zones bâties. Chaque cas doit faire l'objet d'un examen à l'aune d'un ensemble de critères, aucun ne se suffisant à lui-même. (cf annexe 1 : logigramme d'analyse de la P.A.U

Schématisme de la notion de partie actuellement urbanisée



A1 - Identification d'une partie actuellement urbanisée

◀ L'existence d'un noyau bâti d'une certaine taille

L'existence d'une PAU implique la présence a minima de trois constructions voisines, situées à l'intérieur d'un cercle de 100 m de diamètre, chacune de superficie significative (50 m² au sol par construction), comprenant au moins une habitation ,les annexes aux habitations (garages,

abris ...) n'étant pas retenues dans le décompte des trois constructions. Il convient toutefois de préciser que les constructions d'une exploitation agricole isolée ne constituent pas une partie actuellement urbanisée (PAU).

◀ à proximité

Le projet de construction doit nécessairement se situer à l'intérieur du noyau bâti existant ou à une distance maximale de 100 m d'au moins deux constructions incluses dans un noyau bâti

- Cette définition permet d'appréhender l'organisation traditionnelle jusqu'en 1945 de l'habitat corrézien en hameaux de petite taille, la présence de nombreuses anciennes exploitations agricoles ainsi que la situation très contrastée du territoire corrézien au regard de la densité de l'occupation de l'espace.

A2 - Délimitation d'une partie actuellement urbanisée d'une commune

La délimitation de la PAU peut se traduire par un amoindrissement de la portée du critère de distance maximale, ci-dessus mentionnée de 100 mètres. La délimitation de la PAU prend appui sur :

- les limites physiques liées à la topographie (rupture de pente), à la présence de cours d'eau , de plans d'eau, de zones humides, de murs, de routes, de voies ferrées.
- la prise en compte de l'organisation spatiale existante caractérisée par l'existence d'espaces homogènes de nature différente : espaces bâtis, espaces naturels, espaces agricoles, espaces boisés.

De ce qui précède, il apparaît que la détermination des parties actuellement urbanisées de la commune nécessite la combinaison de plusieurs critères, dont certains sont proches ou se recoupent partiellement. Chaque critère pris isolément ne peut à lui tout seul apporter une réponse.

B - Que peut-on autoriser en dehors des parties actuellement urbanisées ?

L'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme prévoit deux types d'exceptions à la règle d'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées. Ces exceptions ont une portée limitée et sont encadrées. Il revient au service instructeur de vérifier que le projet de construction relève de l'une des exceptions prévues par la loi, et de solliciter l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), sur les projets d'aménagement, de construction et d'installation consommateurs de terres agricoles. L'avis sur les délibérations mentionné au L111-1-2-I 4° du code l'urbanisme est un avis conforme (cf article 140 de la loi ALUR du 26 mars 2014).

B 1 - Les exceptions par nature :

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ...

Il s'agit là de travaux d'importance mesurée effectués sur des bâtiments existants et dont la construction a été régulièrement autorisée.

Un projet d'extension d'une construction existante ne saurait excéder une proportion raisonnable : On distinguera trois situations :

- les bâtiments existants d'une surface initiale dépassant 100 m² : l'extension est plafonnée à 50% de la superficie initiale ;
- les bâtiments existants d'une surface initiale comprise entre 50 et 100 m² : l'extension est plafonnée à 50 m² ;
- les bâtiments existants d'une surface initiale inférieure à 50 m² : l'extension est plafonnée à 100% de la superficie initiale.

On rattachera à ces possibilités d'évolution des bâtiments existants la possibilité d'adjoindre aux maisons individuelles existantes **des annexes ou des dépendances** telles que garage, abri de jardin, piscine... à la double condition qu'elles soient de taille limitée et situées sur la même unité foncière.

2. 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

- il s'agit là d'un nouveau cas d'exception introduit par la loi MLE du 25 mars 2009, permettant d'assimiler les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole à une zone construite. .

3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ...

- Constructions ou installations liées aux équipements collectifs publics ou privés, pour autant qu'ils ne soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées : sont concernés les stations d'épuration, les usines d'incinération des ordures ménagères, relais hertziens, éoliennes, décharges, stations services, les centrales électriques ... également certains équipements touristiques comme les parcs de loisirs, arboretum, parcs accrobranches ...
- constructions ou installations liées à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles. Il s'agit de constructions nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des ressources du sol (agriculture, forêts) et du sous-sol (carrières , mines) .

Sont visés non seulement les bâtiments et installations techniques ou d'exploitation mais aussi le logement (avec ses dépendances) de l'exploitant quand il s'avère

indispensable.

4. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et leur extension mesurée

- Il s'agit d'activités industrielles ou artisanales génératrices de fortes nuisances (bruit, odeurs, poussière...), d'insalubrité, voire de dangers (poudrière)... soumises, notamment, à la législation des installations classées ou au règlement sanitaire départemental.

B 2 - Les exceptions ponctuelles justifiées par un intérêt communal- L 111-1-2 4°

1 - le principe

Peuvent être autorisées 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 publique, 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. 110 (cf texte en annexe)...

Il peut s'agir d'une construction ou d'une petite opération réalisée sous forme de permis groupé ou de lotissement (quatre ou cinq lots au maximum).

Il appartient au conseil municipal de motiver les raisons (par exemple une construction destinée à accueillir une famille pour sauver une école ou une activité économique) qui l'amènent à demander une dérogation au principe d'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées, d'apprécier cet intérêt, d'examiner les avantages et les inconvénients d'une telle réalisation.

2 - le contrôle

On estime à une soixantaine par an en Corrèze le nombre de délibérations prises par des collectivités souhaitant se placer sous le régime dérogatoire de l'article L 111-1-2 4°.

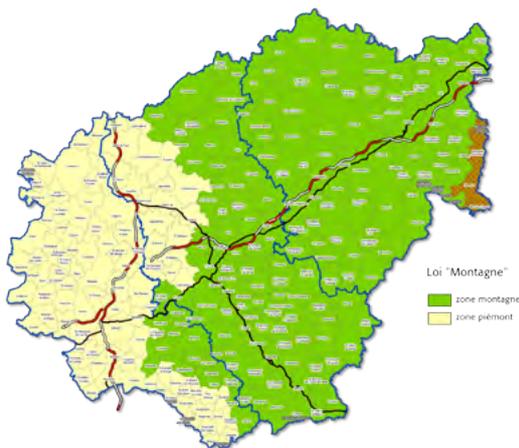
Il revient aux services de l'État d'en contrôler non pas l'opportunité mais la légalité au regard des règles générales de l'urbanisme et des servitudes applicables, qu'il s'agisse des motifs invoqués par la collectivité pour justifier la dérogation ou des impacts prévisibles liés à la réalisation du projet.

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de la population communale : le juge administratif considère que seule une perspective avérée de diminution de la population communale est susceptible de justifier une dérogation à la règle de constructibilité limitée (le simple ralentissement de la croissance de la population et l'absence de constructions neuves depuis plusieurs années n'établissent pas l'existence d'une telle perspective (CE du 17/12/2007 n°295425, texte en annexe).

La carte jointe en annexe permet de visualiser les communes soumises au RNU et pour chacune d'elles l'évolution de leur population dans la période récente.

II - Le principe d'urbanisation en continuité en zone de montagne

Le département de la Corrèze est particulièrement impacté par la loi montagne qui s'applique à 182 communes, soit les deux tiers des communes du département. Sur ce total, les deux tiers également, soit 117 communes sur les 182 qui sont situées en zone de montagne, n'ont pas de document d'urbanisme et sont régies par le règlement national d'urbanisme. La zone de montagne s'étend sur la totalité des communes de la Haute Corrèze, sur les trois quarts de celles de la Moyenne Corrèze et sur un cinquième de celles de la Basse Corrèze.



C'est l'article L 145-3 du code de l'urbanisme (cf texte en annexe), issu de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, et réécrit par la loi n°2000-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat, qui précise les conditions d'occupation du sol.

Le dispositif réglementaire issu de la loi montagne était initialement beaucoup plus contraignant que le régime général de la constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées, tel qu'il résulte de l'article L 111-1-2 . Les différences se sont quelque peu atténuées mais certaines d'entre elles subsistent, rendant la distinction entre les deux dispositifs réglementaires toujours pertinente.

Ainsi la **loi montagne est plus contraignante** : définition plus restrictive des secteurs déjà urbanisés, résultant de l'emploi d'une terminologie plus précise que la notion de partie actuellement urbanisée (bourg, village, groupe de constructions , hameau), support juridique distinct (L 145-3 CU) et plus contraignant : obligation pour les nouvelles constructions de se situer dans la continuité de celles qui existent déjà sur des parcelles à bâtir elles-mêmes contigues à des parcelles déjà construites, recul des constructions par rapport aux plans d'eau , protections spécifiques dont bénéficient les terres agricoles, particulièrement contraintes par l'altitude et surtout les pentes, les forêts, les sites et les paysages, les milieux naturels.

La notion de « parties actuellement urbanisées » a été instaurée par l'article 38 de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Elle n'a pas été reprise par la loi « montagne » du 9 janvier 1985. Cependant, le juge administratif y fait parfois référence dans les décisions concernant la zone de montagne. Le Conseil d'État a récemment clarifié la situation en précisant que les dispositions du III de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme régissent entièrement la situation des communes classées en zone de montagne pour la règle de constructibilité limitée, à l'exclusion des dispositions prévues à l'article L 111-1-2.

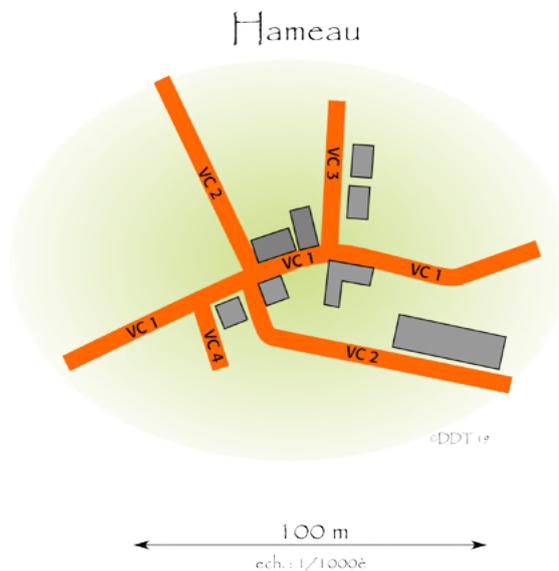
En conséquence, la méthode retenue pour identifier et délimiter une partie urbanisée (cf partie I régime général) n'est pas transposable en l'état en zone de montagne ou il convient de mobiliser le référentiel propre à la loi montagne (cf CE du 16/04/2012 n° 323555, texte en annexe).

Le texte fait référence à la notion « d'urbanisation en continuité » en précisant que l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

A – l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

1 - Que doit-on entendre par bourg, hameau, village, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ?

La loi vise les secteurs déjà urbanisés ou construits, c'est à dire comportant un ensemble de constructions plus ou moins compact et dense, indépendamment de leurs fonctions urbaines qui peuvent être réduites à leur plus simple expression. La pluralité des termes employés traduit la multiplicité des situations et une gradation de fait dans



banisation en continuité, introduites par les lois n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et n° 2005-157 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat.

Il revient au service instructeur de vérifier que le projet de construction relève de l'une des exceptions prévues par la loi, et de solliciter l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, sur les projets d'aménagement, de construction et d'installation consommateurs de terres agricoles. L'avis sur les délibérations mentionné au L111-1-2-1 4° du code l'urbanisme est un avis conforme (cf article 140 de la loi ALUR du 26 mars 2014).

B 1 - Les exceptions par nature

1. Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée

- sont concernées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de ces activités ;

Sont visés non seulement les bâtiments et installations techniques ou d'exploitation mais aussi le logement (avec ses dépendances) de l'exploitant quand il s'avère indispensable (cf supra sous « régime général »).

2. l'adaptation, le changement de destination, la réduction ou l'extension limitée des constructions existantes

- voir observations développées plus haut sous « régime général - exceptions par nature » ... en attirant l'attention sur la notion d'« extension limitée », plus restrictive que celle d'extension admise par l'article L 111-2

3. la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

- Sont notamment concernés, les stations d'épuration, les usines d'incinération des ordures ménagères, les décharges et les éoliennes.

B 2 - Les exceptions justifiées par un intérêt communal

Cette catégorie d'exception a été rajoutée par la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat et se rapproche du dispositif en vigueur dans le régime général.

1 – le principe

Peuvent être autorisées des constructions, sur **délibération motivée du conseil municipal**, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, à la double condition que la commune ne subisse pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et que la dérogation envi-

sagée soit compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel. Il peut s'agir d'une construction ou d'une petite opération réalisée sous forme de permis groupé ou de lotissement (quatre ou cinq lots au maximum).

Il appartient au conseil municipal de motiver les raisons qui l'amènent à autoriser une construction qui ne soit pas en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, d'apprécier cet intérêt, d'examiner les avantages et les inconvénients d'une telle réalisation.

2 – le contrôle

La pression foncière d'une commune de montagne s'apprécie en fonction de l'un des deux critères suivants :

- pression foncière due au développement démographique

Le développement démographique s'apprécie au regard de la croissance de la population constatée entre les deux derniers recensements .

(cf : carte jointe en annexe illustrant l'évolution démographique des communes RNU)

- pression foncière due à la construction des résidences secondaires

On se référera à un indicateur plus général, le nombre annuel de permis de construire délivrés concernant les habitations neuves, principales ou secondaires, sur la période 2002-2011, pour considérer que la commune subit une pression foncière.

(cf : carte jointe en annexe illustrant le rythme annuel de constructions de logements dans les communes RNU)

La mise en évidence de l'un ou l'autre de ces deux critères permet de s'assurer qu'une commune ne subit pas de pression foncière et ainsi peut – ou ne peut pas - s'affranchir de la règle de l'urbanisation en continuité par une délibération – motivée - du conseil municipal.

Comme dans le régime général, ces exceptions ont un caractère relatif en ce sens qu'elles ne confèrent pas un droit de construire sans limite. Les possibilités de construire répertoriées ne peuvent être utilisées que pour autant qu'elles prennent correctement en compte les dispositions réglementaires du RNU (cf supra).

III – Analyse réglementaire de la faisabilité d'un projet au regard de la localisation et de la viabilisation du terrain

L'analyse du caractère déjà urbanisé du secteur, c'est à dire selon les termes de la loi de l'existence d'une partie actuellement urbanisée, et des possibilités de construire prévues par les articles L 111-1-2 et L 145-3 du code de l'urbanisme constitue une étape préalable nécessaire. Elle ne préjuge pas pour autant de la constructibilité d'un terrain et de la faisabilité d'un projet au regard des différentes réglementations et servitudes applicables, qui pour l'essentiel mais pas seulement ont leur fondement dans le code de l'urbanisme.

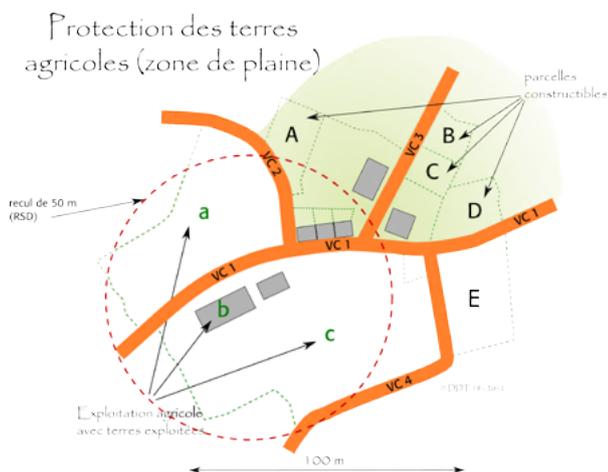
Il revient par conséquent au service instructeur de vérifier que le projet de construction est compatible avec les dispositions réglementaires concernant la localisation et la viabilisation du terrain.

A – la localisation du terrain

Il s'agit de vérifier qu'un projet de construction, en raison de sa localisation, ne contreviendrait pas à quatre types de protections d'ordre réglementaire.

1 - La protection des terres agricoles

Il s'agit de s'assurer que le projet de construction, en raison de sa situation, ne va pas empiéter sur des terres agricoles faisant l'objet d'une exploitation effective et durable (déclarées à la PAC) ou à tout le moins ne va pas en perturber l'exploitation et le développement futur.



Dès lors qu'un projet de construction ou d'installation à caractère agricole ou destinée à des tiers a pour conséquence de réduire l'espace agricole, il doit être soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), qui vérifiera la justification de la localisation et des caractéristiques de la construction.

La localisation de la construction projetée devra résulter d'un compromis entre préoccupations d'ordre sanitaire ou environnemental (cf les règles de distance s'imposant

aux bâtiments techniques agricoles au titre du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des ICPE), fonctionnalité et intégration architecturale et paysagère.

On peut utilement s'appuyer sur les articles R 111-14 b) du code de l'urbanisme et L 111-3 du code rural (voir en annexe).

2 - La protection des espaces naturels

Il convient de vérifier que le projet de construction ne peut empiéter sur une ressource ou un espace protégé ou nécessitant de l'être : bois, zones humides, prairies et, en zone de montagne, périmètre de protection des rives naturelles des plans d'eau.

On peut utilement s'appuyer sur les articles R 111-4 a) et L 145-5 du code de l'urbanisme (voir en annexe).

L'opération de défrichement préalable à une opération de construction nécessite en principe une autorisation administrative de défrichement (L 341-3 du code forestier), dès lors qu'elle ne relève pas de l'un des cas d'exemptions légales (L 342-1 du code forestier). Cette autorisation de défrichement doit intervenir préalablement à toute autre autorisation, et notamment avant l'autorisation d'urbanisme (L 341-7 du code forestier).

3 - La sauvegarde du patrimoine bâti et des paysages

Les questions à se poser consistent à s'interroger sur l'impact du projet, de par sa situation et/ou son architecture, sur un site, qu'il s'agisse d'un site emblématique, d'une perspective paysagère, d'un secteur à potentiel « archéologique ».

Peuvent être consultés pour avis selon les cas : paysagiste et architecte conseils de la DDT, STAP, DREAL, DRAC, CAUE ...

Il peut s'agir d'un patrimoine ou de paysages bénéficiant d'une protection officielle (servitudes de protection des monuments historiques).

On peut utilement s'appuyer sur l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (voir en annexe).

4 – la prise en compte des risques et nuisances

Il convient d'identifier et d'analyser les risques liés à un projet de construction : risque d'inondation, risque d'empiètement sur un périmètre de captage d'eau potable, risque d'exposition excessive au bruit, risque olfactif, risque d'éboulement ou d'effondrement de terrain, recul par rapport à un tiers, recul par rapport à un axe routier à grande circulation.

Dans certains cas ces risques sont clairement identifiés par un document officiel ayant valeur de servitude : plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), périmètre de captage....

Peuvent être consultés pour avis selon les cas : maire, DREAL, ARS.

On peut utilement s'appuyer sur les articles R 111-2 (sécurité et salubrité), R 111-3 (bruit), L 111-1-4 du code de l'urbanisme (recul par rapport à un axe routier à grande circulation) - voir en annexe.

B - la viabilisation du terrain

Le terrain ne sera constructible que dans la mesure où il bénéficiera d'une desserte correcte en équipements et réseaux, auquel cas il pourra être considéré comme viabilisé.

1 - le terrain doit être viabilisé ...

Une construction nécessite un accès à la parcelle par une voie adaptée, l'alimentation en eau potable, en électricité et éventuellement la desserte par un réseau assainissement collectif : la partie de ces équipements situés sur le terrain privé est à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, tout comme les branchements sur les réseaux publics existants au droit du terrain.

Lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'ur-

Conclusion

Les deux principes de constructibilité limitée en zone de plaine et d'urbanisation en continuité en zone de montagne reposent sur des références juridiques et des terminologies qui, pour être distinctes, tendent à converger dans leur mise en oeuvre opérationnelle, d'autant plus que la géographie du département de la Corrèze ne permet pas d'opposer nettement une zone de montagne à une zone de plaine.

Quelque soit la qualité de l'examen des situations particulières telles qu'elles transparaissent dans les dossiers, une visite de terrain est recommandée car elle permet

banisme (PC, CU, permis d'aménager), la desserte d'un terrain s'apprécie au vu des équipements publics existants au droit du terrain et de leur capacité à répondre aux besoins du projet.

Peuvent être consultés pour avis selon les cas les gestionnaires de réseaux concernés: maire, ERDF, syndicat d'électrification, service public d'assainissement non collectif (SPANC), syndicat d'alimentation en eau potable, conseil général.

On peut utilement s'appuyer sur les articles L 111-4 (réseaux), R 111-8, R 111-9, R 111-10 (eau potable et assainissement), l'article R 111-5 (voirie) du code de l'urbanisme (voir en annexe).

2 - ... ou bénéficiaire d'un engagement de viabilisation

Si le terrain n'est pas viabilisé ou s'il l'est incomplètement, le maire doit indiquer s'il entend desservir le terrain et si oui dans quel délai (cf article L 111-4 du code de l'urbanisme).

L'investissement correspondant ne doit pas compromettre les finances communales (cf article R 111-13 du code de l'urbanisme).

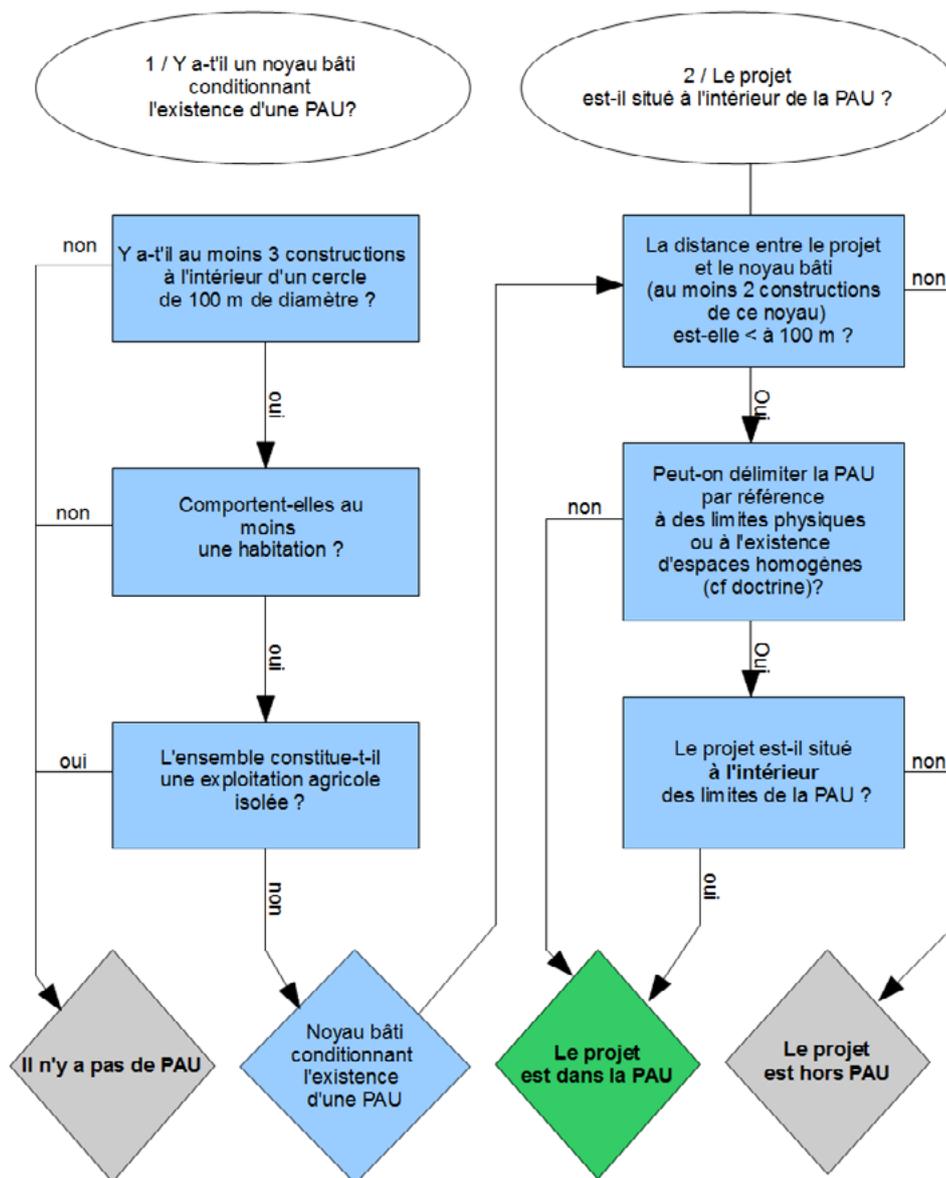
La délivrance de l'autorisation de construire peut être assujettie à la perception d'une taxe d'aménagement ou de participation d'urbanisme, telle la participation pour voirie et réseaux, dans certaines conditions.

de compléter une analyse strictement cartographique ou photographique et ainsi de se faire une opinion personnelle sur la qualification de la situation du terrain.

Enfin on ne saurait perdre de vue que l'enjeu qui s'attache à l'analyse de la constructibilité d'un terrain ne se rapporte pas seulement à la prévention d'un possible recours administratif ou contentieux mais vise bien autant à garantir la cohérence d'un projet de construction vis à vis de son environnement naturel et bâti.

Annexes

Annexe 1 : logigramme d'analyse de la P.A.U



Annexe 2 - Extraits du code de l'urbanisme

règles générales d'utilisation du sol : L 110

Article L110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

règles générales de l'urbanisme :

Article L111-1

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'État.

Ces décrets en Conseil d'État peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'État fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

Article L111-2

I.-En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

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 ;

2° 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 ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° 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. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

II.-La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du I du présent article et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même I ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'État dans le département à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

La délibération mentionnée au 4° du I du présent article est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

principes d'aménagement et de protection en zone de montagne : L 145-3 et L 145 - 5

Article L145-3

I. Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

II. Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document

peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en

continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisa-

tion, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du

patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;

b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° du I et au II de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.

IV. Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

Article L145-5

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord du préfet et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au a du III de l'article L. 145-3 ;

2° Soit par une carte communale, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Dans les secteurs protégés en application des premier et deuxième alinéas, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-1-2.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté du préfet coordonnateur de massif, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone

de montagne ;

2° Par un plan local d'urbanisme, un schéma de cohérence territoriale ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Règlement national d'urbanisme- extraits

Article *R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter 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 *R111-3

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**.

Article *R111-4

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 et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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 des 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 *R111-8

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'habi-

tation, 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.

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.

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**.

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.

Article *R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article *R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexe 3 - Extraits du code forestier - défrichements

Article L341-1

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Article L341-3

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

L'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans.

L'autorisation est expresse lorsque le défrichement :

1° Est soumis à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

2° A pour objet de permettre l'exploitation d'une carrière autorisée en application du titre Ier du livre V du même code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre comporte un échéancier des surfaces à défricher, dont les termes sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. Sa durée peut être portée à trente ans. En cas de non-respect de l'échéancier, après mise en demeure restée sans effet, l'autorisation est suspendue.

Article L341-5

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;

7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la res-

source forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;

8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;

Article L341-7

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention d'une autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

Article L342-1

Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 les défrichements envisagés dans les cas suivants :

1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat ;

3° Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

4° Dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes.

Annexe 4 - Jurisprudence

Conseil d'État

MINISTRE DES TRANSPORTS, DE L'EQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER c/ M. Michel B, maire de Brion

17 décembre 2007

N° 295425

Vu le recours, enregistré le 17 juillet 2006 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présenté par le MINISTRE DES TRANSPORTS, DE L'EQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER ; le MINISTRE DES TRANSPORTS, DE L'EQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt du 23 mai 2006 par lequel la cour administrative d'appel de Lyon a rejeté son recours formé contre le jugement du 29 avril 2003 du tribunal administratif de Dijon annulant, à la demande de M. Michel B, l'arrêt du maire de Brion du 27 juillet 2002 délivrant un permis de construire à M. et Mme Jean-François A ;

2°) réglant l'affaire au fond, d'annuler le jugement du tribunal administratif de Dijon et de rejeter la demande présentée par M. B devant ce tribunal ;

- Vu les autres pièces du dossier ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 111-1-2 ;
- Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
- Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Alexandre Lallet, Auditeur,
- les observations de Me Blondel, avocat de M. B et de Me Haas, avocat de M. A,
- les conclusions de Mlle Anne Courrèges, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : (...) / 4° 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 publique, 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. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application » ; qu'il résulte de ces dispositions que, lorsque la commune s'est fondée, pour estimer par délibération motivée du conseil municipal qu'un intérêt communal justifiait l'octroi d'un permis de construire en application de ces dispositions, sur la nécessité d'éviter une diminution de sa population, il appartient au juge de vérifier, au vu de l'ensemble des données démographiques produites, que l'existence d'une perspective de diminution de cette population est établie ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté en date du 27 juillet 2002, le maire de Brion a délivré à M. et Mme A un permis de construire une maison d'habitation, au vu d'une délibération en date du 29 mai 2002 par laquelle le conseil municipal a décidé de recourir à la possibilité de faire exception à l'interdiction de construire hors des parties actuellement urbanisées d'une commune dépourvue de document d'urbanisme afin, notamment, de « maintenir la population au niveau actuel » ;

Considérant, en premier lieu, que, pour confirmer le jugement en date du 29 avril 2003 par lequel le tribunal administratif de Dijon a annulé l'arrêt du maire de Brion en date du 27 juillet 2002, la cour administrative d'appel de Lyon a jugé que seule une perspective avérée de diminution de la population communale était susceptible de justifier une exception à la règle de la constructibilité limitée motivée par le souci d'éviter une diminution de cette population et a estimé que le simple ralentissement de la croissance de la population de Brion et l'absence de construction neuve dans la commune depuis plusieurs années n'établissaient pas l'existence d'une telle perspective ; qu'en statuant ainsi, elle a fait une exacte application des dispositions précitées du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme et a porté une appréciation souveraine sur les faits de l'espèce ;

Considérant, en second lieu, qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que le motif tiré de ce que la délivrance du permis de construire une habitation unique ne pouvait par lui-même avoir d'incidence sur le développement démographique de la commune présentait un caractère surabondant ; que, par suite, le MINISTRE DES TRANSPORTS, DE L'EQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER ne peut utilement soutenir que la cour administrative d'appel aurait

commis une erreur de droit sur ce point ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par M. B, le recours du MINISTRE DES TRANSPORTS, DE L'EQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER doit être rejeté ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par M. B sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

Article 1er : Le recours du MINISTRE DES TRANSPORTS, DE L'EQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER est rejeté.

Article 2 : Les conclusions présentées par M. B au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DURABLES, à M. Michel B et à M. Jean-François A.

Résumé : Il résulte des dispositions du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, que, lorsque la commune s'est fondée, pour estimer par délibération motivée du conseil municipal qu'un intérêt communal justifiait l'octroi d'un permis de construire en application de ces dispositions, sur la nécessité d'éviter une diminution de sa population, il appartient au juge de vérifier, au vu de l'ensemble des données démographiques produites, que l'existence d'une perspective de diminution de cette population est établie. Le simple ralentissement de la croissance de la population d'une commune et l'absence de construction neuve dans celle-ci depuis plusieurs années ne suffisent pas à établir une telle perspective.

Conseil d'État

N° 323555

lundi 16 avril 2012

Vu 1°), sous le n° 323555, le pourvoi, enregistré le 23 décembre 2008 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présenté par le MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'ECOLOGIE, DE L'ENERGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ; le ministre demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 07MA02225 du 23 octobre 2008 par lequel la cour administrative d'appel de Marseille a rejeté son recours tendant à l'annulation du jugement du 12 avril 2007 par lequel le tribunal administratif de Bastia, faisant droit à la demande de M. André B, a, d'une part, annulé le certificat d'urbanisme négatif délivré le 8 juin 2006 par le préfet de la Corse-du-Sud et, d'autre part, enjoint au préfet de prendre une nouvelle décision dans le délai de deux mois à compter de la notification du jugement ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;

Vu 2°), sous le n° 323666, le pourvoi et le mémoire, enregistrés le 29 décembre 2008 et le 3 juillet 2009 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. André A, demeurant ... ; M. A demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 06MA01022 du 23 octobre 2008 par lequel la cour administrative d'appel de Marseille, sur appel du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, d'une part, a annulé le jugement du 3 février 2006 du tribunal administratif de Bastia qui a, sur la demande de M. A, annulé le certificat d'urbanisme négatif délivré le 8 décembre 2004 par le préfet de la Corse-du-Sud et enjoint au préfet de prendre une nouvelle décision dans le délai de 2 mois à compter de la notification du jugement, d'autre part, a rejeté sa demande présentée en première instance ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter l'appel du ministre ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu les notes en délibéré, enregistrées le 8 mars 2012, présentées pour M. A ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Aurélien Rousseau, Auditeur,
- les observations de Me Foussard, avocat de M. A,
- les conclusions de M. Julien Boucher, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à Me Foussard, avocat de M. A ;

Considérant que les pourvois visés ci-dessus présentent à juger les mêmes questions ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision ;

Considérant qu'il ressort des pièces des dossiers soumis aux juges du fond que M. A est propriétaire d'un terrain situé sur le territoire de la commune d'Appietto (Corse-du-Sud), sur lequel il projetait de construire un lotissement comportant 16 habitations ; que M. A a déposé une demande de certificat d'urbanisme auprès du préfet de la Corse-du-Sud ; que ce dernier a, par une décision du 8 décembre 2004, donné une réponse négative à cette demande au motif que le terrain d'assiette était situé en dehors des parties urbanisées de la commune et que le projet envisagé était contraire aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation dans les communes de montagne non dotées de plan local d'urbanisme, telles qu'elles résultent des dispositions des articles L. 111-1-2 et L. 145-3-III du code de l'urbanisme ; que M. A a contesté la légalité de cette décision devant le tribunal administratif de Bastia, qui, par un jugement du 3 février 2006, a annulé le certificat d'urbanisme négatif pris par le préfet et enjoint à celui-ci de réexaminer la demande du pétitionnaire dans un délai de deux mois ; que le ministre chargé de l'équipement a fait appel de ce jugement devant la cour administrative d'appel de Marseille qui, par un arrêt du 23 octobre 2008, l'a annulé et a rejeté la demande de M. A ; que M. A se pourvoit en cassation contre cet arrêt sous le n° 323666 ;

Considérant qu'en application de l'article 2 de ce jugement du tribunal administratif de Bastia, le préfet de la Corse-du-Sud avait procédé à un réexamen de la demande de certificat d'urbanisme présentée par M. A et délivré un nouveau certificat d'urbanisme négatif le 8 juin 2006 en se fondant de nouveau sur les dispositions des articles L. 111-1-2 et L. 145-3-III du code de l'urbanisme et en relevant que " les quelques constructions voisines de la parcelle ne sauraient être constitutives d'un bourg au sens des dispositions de ce III de l'article L. 145-3 " ; que M. A a demandé l'annulation de cette décision au tribunal administratif de Bastia qui, par un jugement du 12 avril 2007, a annulé cette seconde décision du préfet relative au projet de M. A ; que le ministre a fait appel de ce jugement devant la cour administrative d'appel de Marseille qui, par un arrêt du 23 octobre 2008, a rejeté son recours ; que le ministre se pourvoit en cassation contre cet arrêt sous le n° 323555 ;

Sur le pourvoi n° 323666 :

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi ;

Considérant que pour se prononcer sur la conformité du projet du requérant aux règles d'urbanisme en vigueur, la cour administrative d'appel a indiqué dans son arrêt que le terrain d'assiette du projet de lotissement envisagé se situerait à plus de cent mètres des quelques bâtiments existant à proximité ; que la cour a, en outre, souligné qu'elle se fondait, pour apprécier la distance en cause, sur les écritures mêmes du requérant ; qu'il ressort pourtant des écritures de M. A que celui-ci soutenait précisément que des constructions existaient d'ores et déjà à moins d'une centaine de mètres de la parcelle dont il est propriétaire ; que dès lors, la cour administrative d'appel de Marseille a dénaturé les écritures du requérant ; qu'il suit de là que M. A est fondé à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

Sur le pourvoi n° 323555 :

Sur la fin de non-recevoir opposée par M. A au pourvoi du ministre :

Considérant que si l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au présent pourvoi et issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, prévoit que la notification prévue à cet article doit être effectuée en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un " certificat d'urbanisme ", cette mention n'a pas entendu viser, conformément à l'objectif de sécurité juridique poursuivi par le décret, les certificats d'urbanisme négatifs qui ne confèrent aucun droit à leur titulaire et n'entrent donc pas dans le champ d'application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ; que dès lors M. A n'est pas fondé à soutenir que le pourvoi du MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NEGOCIATIONS SUR LE CLIMAT serait irrecevable faute de lui avoir été notifié ;

Sur l'arrêt attaqué :

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi ;

Considérant que pour rejeter le recours présenté devant elle par le MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NEGOCIATIONS SUR LE CLIMAT, la cour administrative d'appel de Marseille a estimé que ce dernier s'était borné à contester le bien-fondé du jugement du tribunal administratif de Bastia sur le seul fondement des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, que la cour a estimé inapplicables en zone de montagne, alors que le ministre, dans ses écritures devant la cour, avait explicitement fait référence à la méconnaissance par le projet de M. A des dispositions de l'article L. 145-3-III du code de l'urbanisme ; que dès

lors, il résulte de ce qui précède que la cour a dénaturé les écritures du MINISTRE D'ÉTAT, MINISTRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT ; que, par suite, ce dernier est fondé, pour ce motif, à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative et de régler les affaires au fond ;

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des recours ;

Considérant que les dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, applicable dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, limitent le droit de construire en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune aux cas limitativement énumérés à cet article ; qu'en vertu des dispositions du III de l'article L. 145-3 du même code, applicable aux communes classées en zone de montagne, ne sont de même autorisées que les opérations qui s'y trouvent énoncées, et notamment celles prévues par le c) de ce III aux termes duquel : " Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II. " ; que ces dispositions régissent entièrement la situation des communes classées en zone de montagne pour l'application de la règle de constructibilité limitée, qu'elles soient ou non dotées de plan d'urbanisme, à l'exclusion des dispositions prévues à l'article L. 111-1-2 régissant la situation des communes non dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Considérant qu'il ressort des pièces des dossiers et notamment de l'extrait du plan cadastral et des photographies qui y figurent que la parcelle cadastrée A 1111 sur le territoire de la commune d'Appietto, sur laquelle M. A s'est vu délivrer le certificat négatif en litige, se situe à distance des hameaux de Teppa et de Marchesacciu, qui constituent le noyau historique de la commune ; que si cette parcelle, qui couvre une superficie totale de 41 180 m², est voisine de terrains bâtis, comme le montre le plan cadastral versé au dossier mais au demeurant dépourvu d'échelle de mesure, il ressort des pièces des dossiers qu'à la date des décisions en cause, les constructions existantes les

plus proches, éparses et ne constituant pas un hameau ou un groupe de constructions ou d'habitations existants, se situaient à une distance d'environ une centaine de mètres des limites parcellaires du terrain d'assiette de l'opération projetée ; que, par suite, les constructions du lotissement de 16 lots, envisagé par M. A, et devant prendre place sur une emprise foncière d'environ 28 000 m², dont la localisation au sein de la parcelle n'est pas précisée aux dossiers, seraient nécessairement éloignées de plus d'une centaine de mètres des constructions existantes ; que, dans ces conditions, alors même que la parcelle est partiellement viabilisée, qu'elle est longée en sa partie Ouest par le chemin dit " vicinal ordinaire " et qu'elle supporte une chapelle et sur sa limite Est une construction, la parcelle en cause, qui présente un caractère naturel marqué jouxtant, notamment au Nord et à l'Est, de vastes étendues naturelles, ne peut être regardée comme située en continuité avec un groupement d'habitations au sens des dispositions précitées de l'article L. 145-3-III du code de l'urbanisme ; que M. A n'a pas prétendu que son projet de lotissement pouvait bénéficier de l'exception, prévue par ces dispositions, à la règle de constructibilité en continuité avec le bâti existant ; que, par suite, les deux certificats d'urbanisme négatifs litigieux n'ont pas été délivrés en méconnaissance de la réglementation existante ; que, dès lors, c'est à tort que le tribunal administratif de Bastia, par ses jugements du 3 février 2006 et du 12 avril 2007, s'est fondé sur ce que le terrain de M. A était situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune pour annuler les certificats d'urbanisme négatifs du préfet de la Corse-du-Sud ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par M. A devant le tribunal administratif de Bastia et la cour administrative d'appel de Marseille ;

Considérant que la circonstance que postérieurement à la date des certificats d'urbanisme en litige aient été délivrées des autorisations de construire portant sur des maisons à usage d'habitations est sans incidence sur la légalité des décisions attaquées ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le ministre est fondé à soutenir que c'est à tort que, par les jugements attaqués, le tribunal administratif de Bastia a annulé les deux certificats d'urbanisme négatifs des 8 décembre 2004 et 8 juin 2006 ; qu'il y a lieu de rejeter, par voie de conséquence, les conclusions présentées par M. A à fin d'injonction ainsi que celles tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

Article 1er : Les arrêts de la cour administrative d'appel de Marseille n°s 07MA02225 et 06MA01022 en date du 23 octobre 2008 sont annulés.

Article 2 : Les jugements du tribunal administratif de Bastia en date des 3 février 2006 et 12 avril 2007 sont annulés.

Article 3 : Les conclusions à fin d'injonction, ainsi que celles tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, présentées par M. A devant le Conseil d'Etat et la cour administrative d'appel de Marseille, sont rejetées.

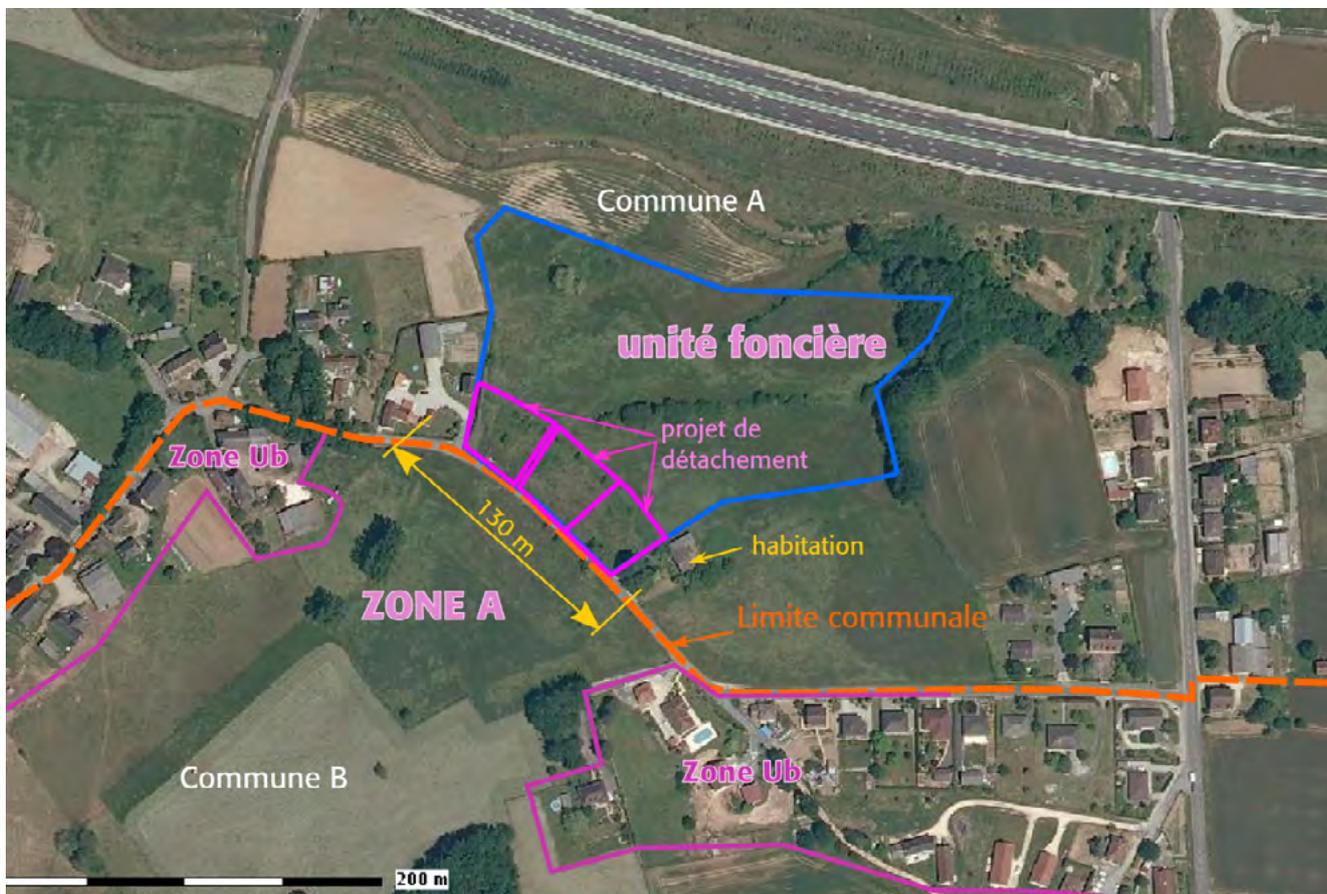
Article 4 : Les demandes présentées par M. A devant le tribunal administratif de Bastia sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à M. André A et au PREMIER MINISTRE, MINISTRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT.

Résumé : 68-001-01-02-01 Les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme régissent entièrement la situation des communes classées en zone de montagne pour l'application de la règle de constructibilité limitée, qu'elles soient ou non dotées de plan d'urbanisme, à l'exclusion des dispositions prévues à l'article L. 111-1-2 régissant la situation des communes non dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Annexe 5 : les cas

Cas N° 1



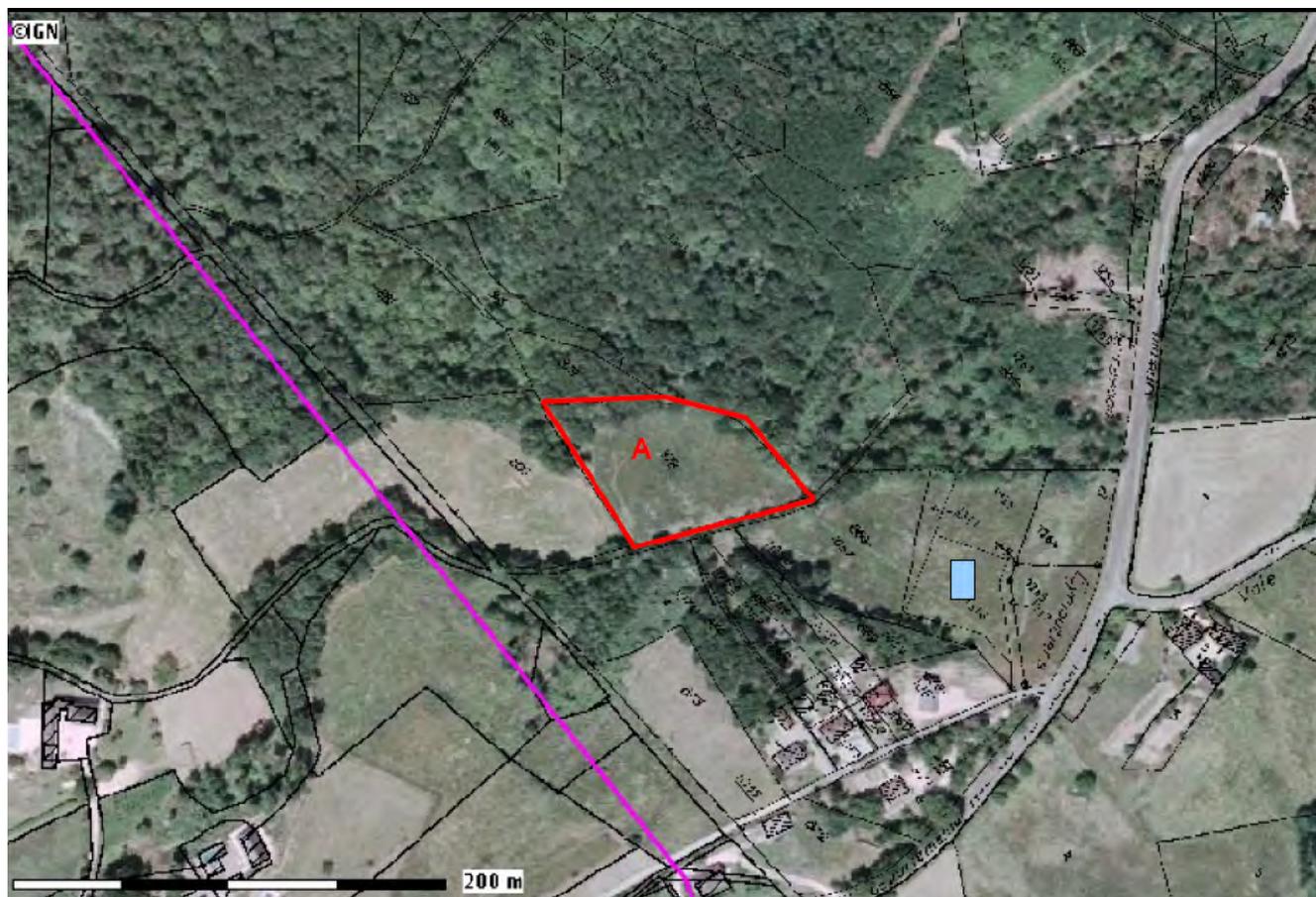
Contexte : Commune rurale hors zone de montagne, un projet de division de propriété portant détachement de 3 lots à bâtir pour maison d'habitation de 3 000 m² d'une unité foncière de 27 238 m² a fait l'objet une demande de CU qui a été refusée (CU L111-1-2, R111-14)

Analyse : Le terrain a été considéré par le préfet comme situé en dehors des parties actuellement urbanisées, bien que desservi par les réseaux.

Les critères retenus dans le cadre de l'instruction sont_ :

- 1 - la situation du terrain dans un compartiment d'espace agricole et naturel séparant nettement deux zones urbanisées ;
- 2 - l'empiètement des parcelles concernées sur un espace agricole effectivement exploité ;
- 3 - L'amorce d'un processus d'enclavement de l'espace agricole avec le risque à terme de disparition de celui-ci ;
- 4 - l'amorce d'un processus de fragmentation de l'espace agricole ;
- 5 - la volonté communale de préserver le caractère agricole et naturel de cet espace attestée par le projet de classement en zone N dans la future carte communale ;
- 6 - le classement en zone A dans le PLU de la commune voisine de l'espace situé dans le prolongement des terrains objet de la demande de certificat d'urbanisme, eux-mêmes situés en limite communale.

Cas N° 2



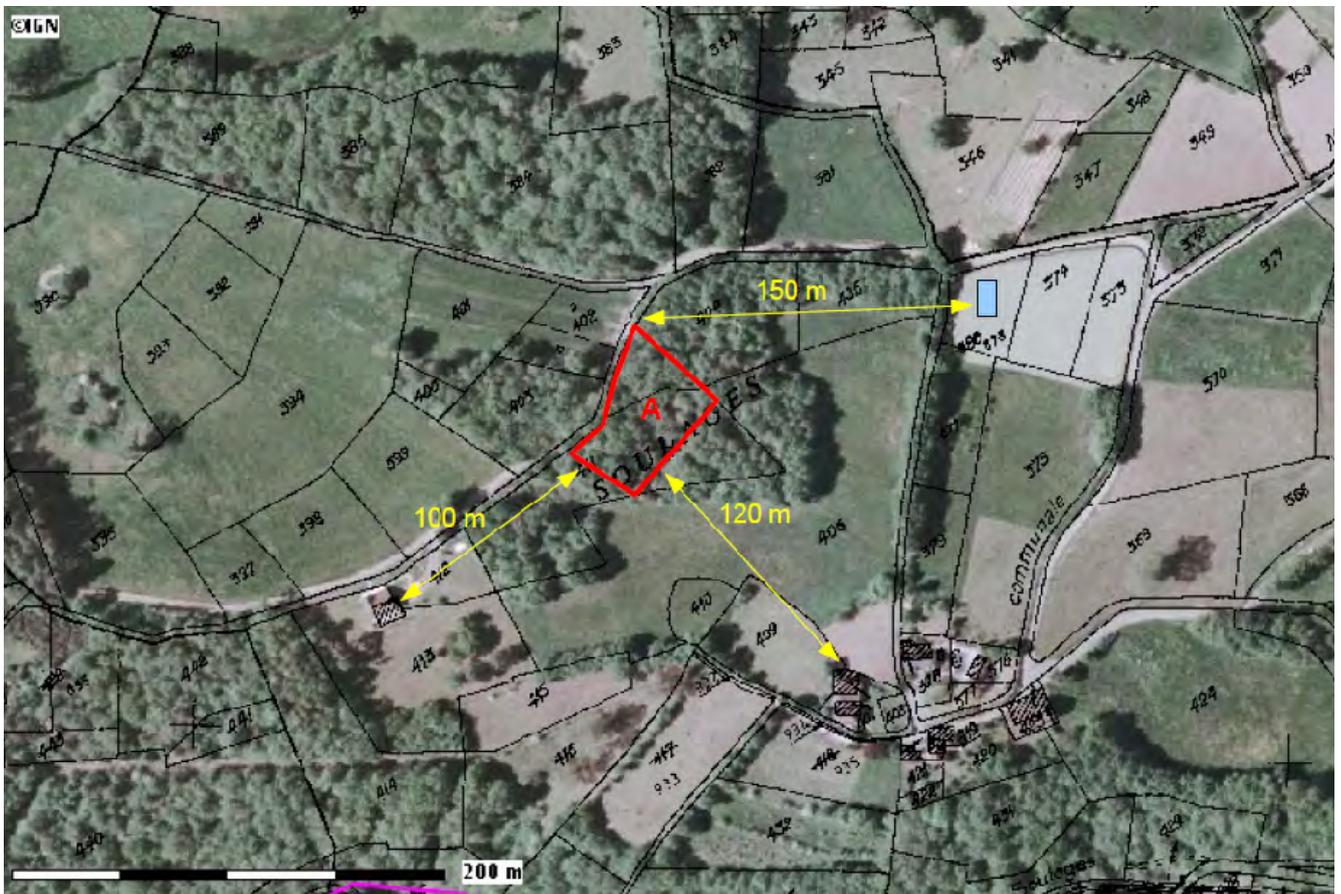
Contexte : Commune rurale hors zone de montagne, projet sur le terrain A pour la création d'un lotissement de 3 lots, terrain en nature de prairie d'une superficie d'environ 4 300m², une demande de certificat d'urbanisme (CU) a fait l'objet d'un refus (L111-1-2, R111-5, L111-4, R111-8, R111-14).

Analyse : Le terrain a été considéré comme situé en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les critères retenus :

- l'éloignement du terrain des parcelles bâties (une construction en cours à 70 m et un groupe d'habitations à 100 m) ;
- la situation du terrain dans un compartiment d'espace naturel et l'absence de desserte ;
- l'éloignement du centre bourg de la commune (plusieurs kilomètres).

Cas N° 3



Contexte : commune rurale hors zone de montagne, projet sur le terrain A pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain boisé d'une superficie d'environ 2 000 m², parcelle desservie par les réseaux.

Analyse : Le terrain a été considéré comme situé en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les critères retenus sont :

- l'éloignement des parcelles bâties (une construction de part et d'autre à 100 m et à 150 m, un groupe de construction à 120 m),
- l'espace naturel boisé du secteur concerné.

Cas N° 4



Contexte : Commune rurale hors zone de montagne, projet sur le terrain A pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain d'une superficie de 1 806 m², parcelle desservie par les réseaux.

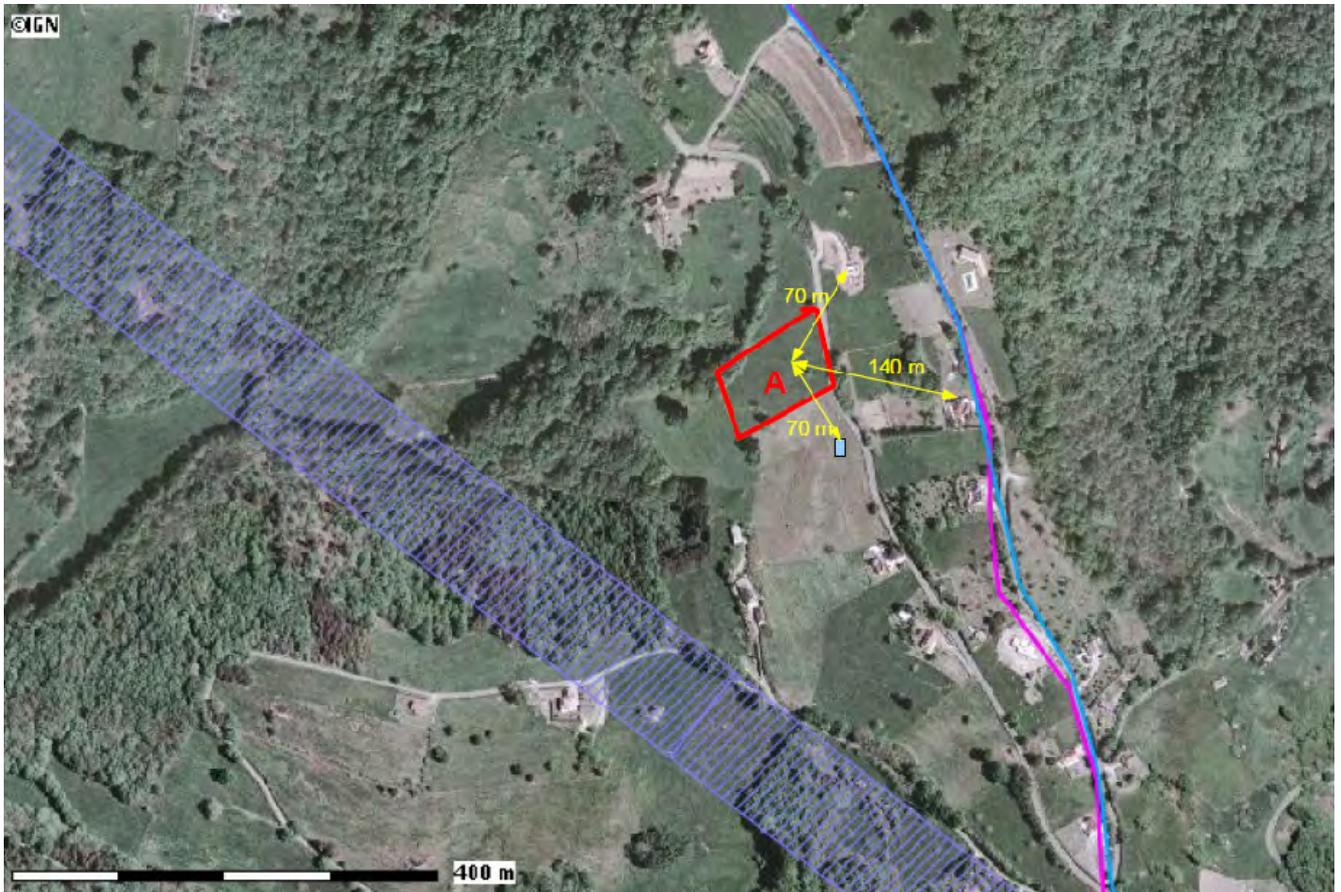
Analyse : Le terrain a été considéré comme situé en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les critères retenus sont :

- l'éloignement des parcelles bâties (hameau situé à 150 m),

- l'espace naturel du secteur concerné et la protection de l'activité agricole, le terrain étant situé dans un espace cohérent d'élevage (terrain contigu à des parcelles en nature de prairie).

Cas N° 5



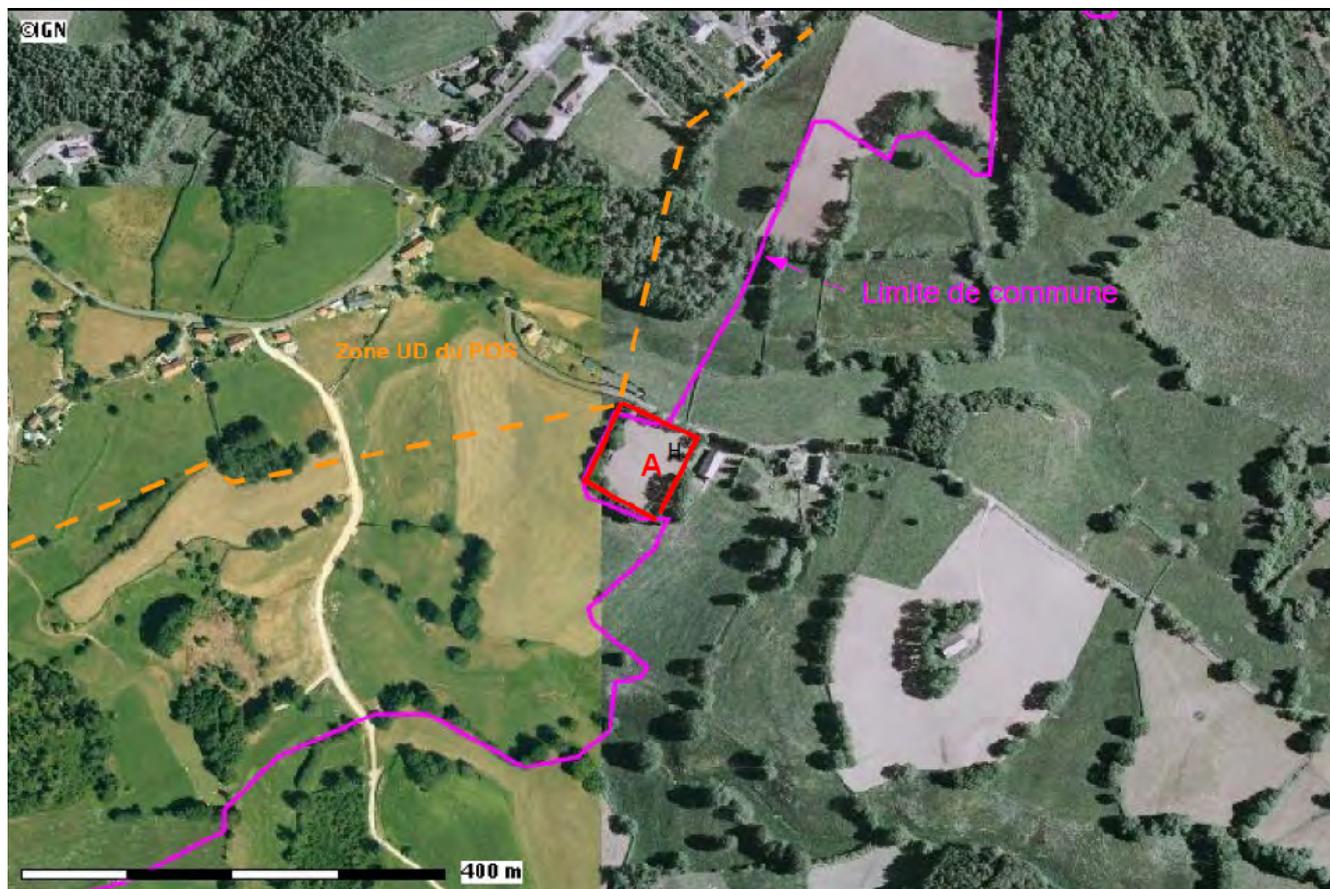
Contexte : commune rurale hors zone de montagne, projet sur le terrain A pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain en nature de prairie d'une superficie d'environ 7 870 m², parcelle desservie par les réseaux.

Analyse : Le terrain a été considéré comme situé en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les critères retenus sont :

- l'éloignement des parcelles bâties (2 constructions à 70 m et une autre à 140m) ;
- la taille de la parcelle de 7 870 m² (élément cité dans des jugements) ;
- la protection de l'activité agricole : le terrain est entouré de parcelles en nature de prairie ;
- les enjeux paysagers.

Cas N° 6



Contexte : Commune rurale située en zone de montagne, projet pour la construction de deux maisons d'habitation, terrain desservi par l'ensemble des réseaux, terrain en nature de prairie, superficie du terrain concerné par le projet => environ 6400 m².

Analyse : le terrain a été considéré par le juge administratif comme situé en dehors des parties actuellement urbanisées.

Il a pris en compte les critères suivants :

- le terrain concerné se trouve très éloigné du centre-bourg de la commune et n'est proche d'aucun hameau ;
- la présence à proximité sur la commune d'un ensemble immobilier, et sur la commune voisine de 2 maisons d'habitations ainsi que des terrains classés en zone constructible, sont insuffisantes pour caractériser le terrain dans une PAU.

Cas N° 7



Contexte : Commune rurale située en zone de montagne, projet pour la construction de deux maisons d'habitation, terrain non desservi par les réseaux (chemin de terre aux caractéristiques insuffisantes et présence de l'AEP et de l'électricité à 100 m, terrain boisée, superficie du terrain concerné par le projet : 10421 m².

Analyse : le terrain a été considéré par le juge administratif comme situé en dehors des parties actuellement urbanisées.

Celui-ci a pris en compte les critères suivants :

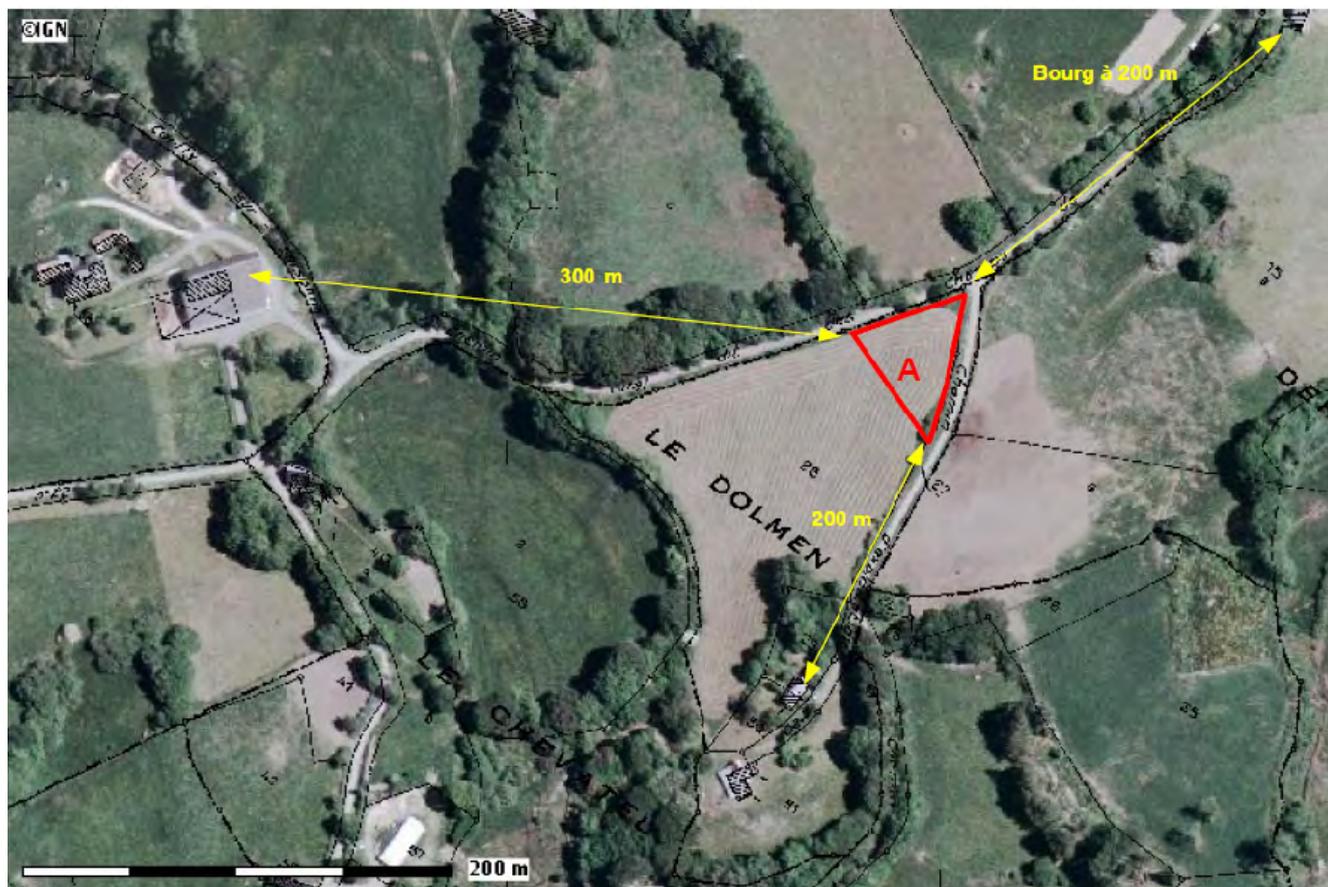
- le terrain concerné est situé à une grande distance du

bourg ;

- il est entouré sur 3 côtés de terrains vierges de toute construction, est bordé sur le 4^{ème} côté par un chemin privé et de l'autre côté de ce chemin se trouvent de vastes parcelles également non construites

- il est éloigné d'une centaine de mètres de la RD47, « le long de laquelle sont disséminées les quatre seules maisons du voisinage qui ne peuvent être regardées comme constituant un hameau au sens du Code de l'urbanisme », ces constructions étant situées sur des parcelles non limitrophes au terrain litigieux.

Cas N° 8



Contexte : Commune rurale située en zone de montagne, projet de construction d'une maison d'habitation sur un terrain desservi par l'ensemble des réseaux, cultivé et d'une superficie de 1600 m².

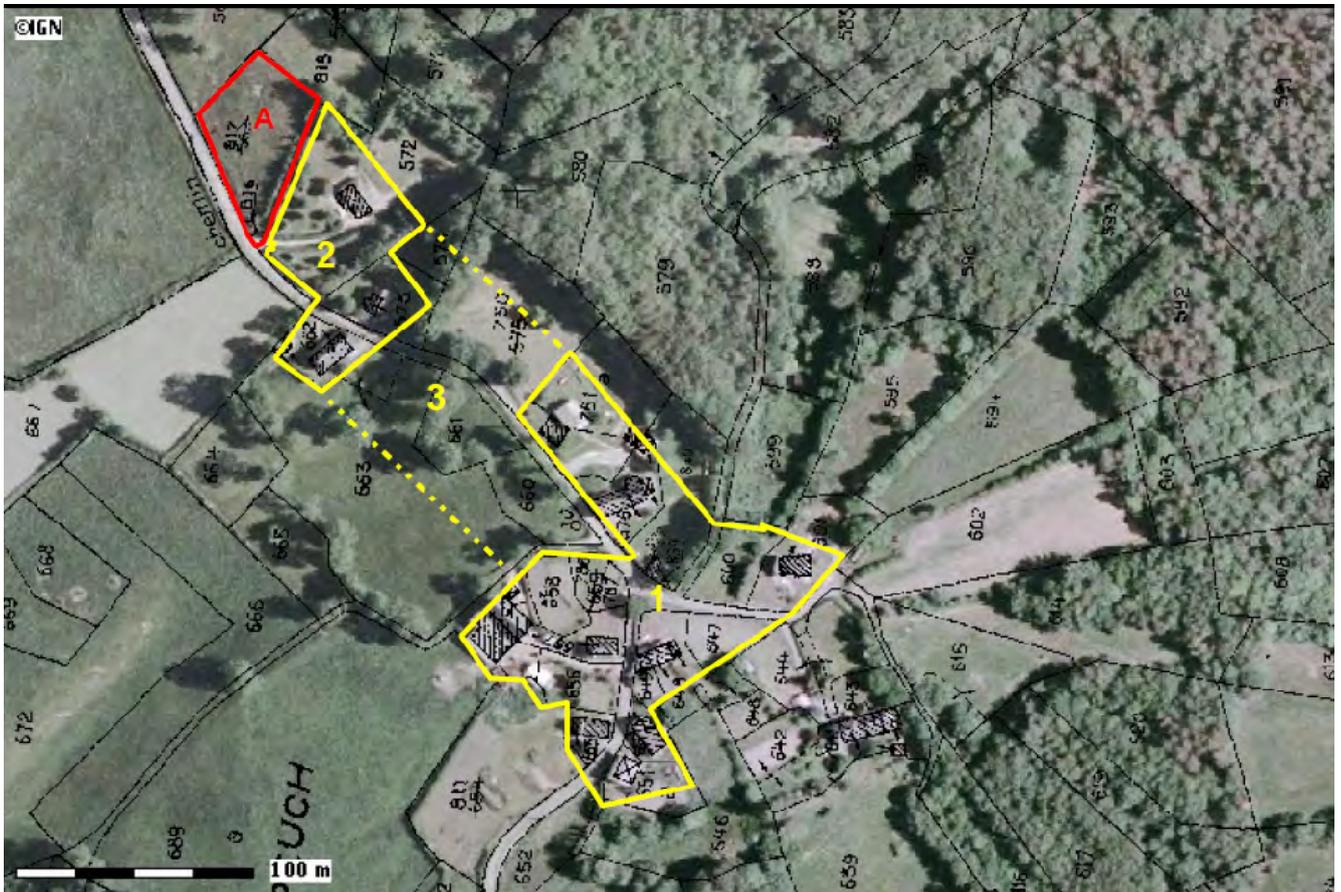
Analyse : le terrain doit être considéré comme n'étant

pas en continuité avec un bourg, hameau ou groupe de construction existantes.

Le terrain, en nature de terre, est entouré de parcelles en nature de prairie à vocation d'espace naturel et agricole.

Éloignement des parcelles bâties (plus de 200 m).

Cas N° 9



Contexte : Commune rurale située en zone de montagne, projet pour la construction d'une maison sur le terrain A d'une superficie de 2 358 m², parcelle desservie par les réseaux.

Analyse : Les secteurs 1 et 2 constituent respectivement un hameau et un groupe de constructions. Ce dernier est constitué de trois parcelles bâties. Le terrain A étant contigu à ce groupe de bâtiments, une nouvelle construction

est envisageable sauf circonstances locales (réciprocité, insertion paysage, topographie...)

La zone tampon (3) entre les secteurs 1 et 2 (distance de 50 m) est également constituée de terrains à priori contigus aux 2 hameaux. Une urbanisation en continuité peut être envisagée pour autant qu'il n'existe pas d'éléments de rupture liés à la topographie du paysage.

Cas N° 10



Contexte :

Commune rurale située en zone de montagne, 4 terrains proposés pour la construction d'une maison d'habitation. Sur ce secteur de la commune, il a été constaté 2 PAU (zone orange 1 et 2).

Analyse :

Terrain A : cette opération n'est pas réalisable car elle entraînerait un fractionnement de l'espace agricole

Terrain B : le projet est réalisable, la parcelle est bien contiguë au groupe de constructions (1).

Terrain C : la parcelle doit être considérée comme située en dehors du hameau (2) (non contiguë, présence d'une RD, compartimentation d'espace naturel à vocation agricole (prairie).

Terrain D : projet réalisable, la parcelle est bien contiguë au hameau (2), la construction devra être située sur l'Est de la parcelle.





**Direction Départementale
des Territoires de la Corrèze**

cité administrative
Jean Montalat

Place Martial Brigouleix

19011 TULLE cedex