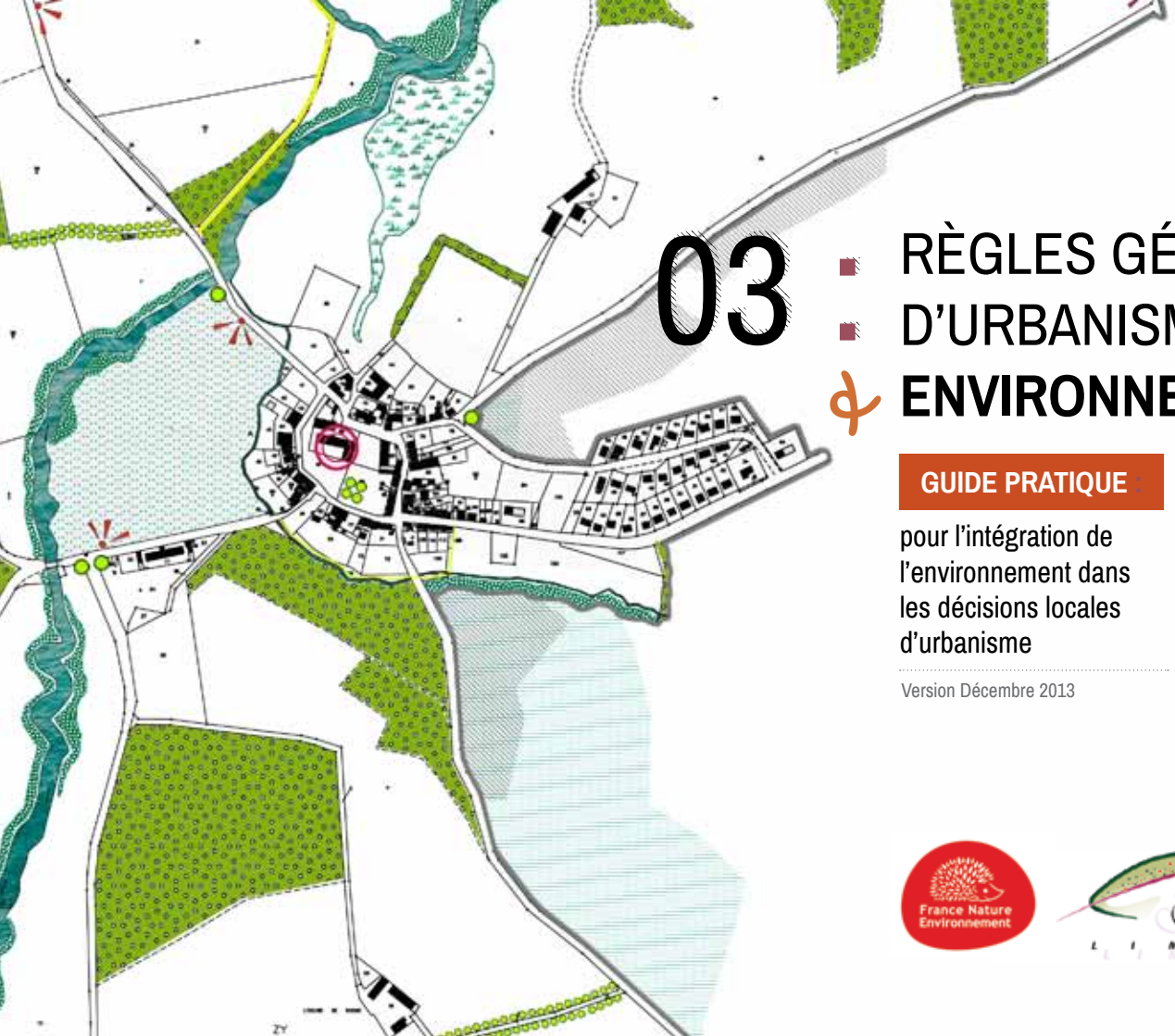


03 RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME & ENVIRONNEMENT

GUIDE PRATIQUE :

pour l'intégration de l'environnement dans les décisions locales d'urbanisme

Version Décembre 2013

France Nature Environnement

Sources et rivières du Limousin

RGU
ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE :

Avant propos _____ 06

I - DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES LIMOUSINES AUX DIFFERENTES SOLUTIONS DE LA RGU _____ 10

I.1. Les sols, des espaces à économiser et à gérer dans le temps _____ 11
- En Limousin _____ 11
- Des dégradations récentes... _____ 11
- ... aux causes diverses _____ 12
- Orientations à encourager _____ 12
- Solutions des règles générales d'urbanisme _____ 15

I - 2 - L'eau, une richesse vitale et fragile à protéger _____ 16
- En Limousin _____ 16
- Des dégradations récentes... _____ 16
- ... aux causes diverses _____ 17
- Orientations à encourager _____ 18
- Solutions des règles générales d'urbanisme _____ 18

I - 3 - Le paysage, un atout identitaire à valoriser ____ 19
- En Limousin _____ 19
- Des dégradations récentes... _____ 20
- ... aux causes diverses _____ 21
- Des orientations à encourager _____ 21
- Solutions des règles générales d'urbanisme _____ 22

I - 4 - L'air et l'énergie, de nouveaux équilibres à atteindre rapidement _____ 23
- En Limousin _____ 23
- Des dégradations récentes... _____ 23
- ... aux causes diverses _____ 24
- Orientations à encourager _____ 24
- Solutions des règles générales d'urbanisme _____ 26

I - 5 - La biodiversité, un patrimoine utile et vulnérable à restaurer ____ 26
En Limousin ____ 26
Des dégradations récentes... ____ 27
... aux causes diverses ____ 28
Des orientations à encourager ____ 29
Solutions des règles générales d'urbanisme ____ 29

II - LES REGLES GENERALES D'URBANISME ____ 31

II - 1 - Les secteurs constructibles et inconstructibles ____ 31
Constructibilité dans les parties actuellement urbanisées (PAU) ____ 32
Inconstructibilité en dehors des parties actuellement urbanisées ____ 42
Les exceptions ____ 42
• L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions ____ 42
• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ____ 43
• Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ____ 45
• Les constructions ou installations sur délibération motivée du conseil municipal ____ 45

II - 2 - Les règles à appliquer ____ 47
Rappel sur la décision d'urbanisme ____ 48
• Les régimes d'autorisations et déclarations ____ 48
• Les types de décision (L424-3) ____ 48
• Les prescriptions (L424-3) ____ 49
• La motivation ____ 49
• Champ d'application ____ 50
Préservation de la sécurité et de la salubrité publique (R. 111-2) ____ 51
Exposition à des nuisances (R. 111-3) ____ 55
Respect de l'environnement (R. 111-15) ____ 56
Conservation ou mise en valeur de vestiges archéologiques (R. 111-4) ____ 59
Desserte des terrains par les voies publiques et privées (R. 111-5) ____ 60
Desserte des constructions ____ 61
Lutte contre l'incendie ____ 62
Situation et caractéristiques des accès ____ 64
Nature et intensité du trafic ____ 65
Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (R. 111-8, R. 111-9, R. 111-10, R. 111-11) ____ 66
• Eau potable ____ 67
• Eaux usées domestiques ____ 72

• Eaux résiduaires industrielles _____ 75
• Eaux pluviales _____ 76
• Electricité _____ 77
• Constructions et installations liées aux réseaux __78
Surcoûts d'équipement ou de fonctionnement (R. 111-13) _____ 78
Urbanisation dispersée ou compromettant les activités du sol ou sous-sol. (R. 111-14) _____80
Implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives (R.111-16, R.111-17, R.111-18) _____ 82
• Implantation par rapport à une voie publique _____ 83
• Implantation par rapport aux limites séparatives _ 84
• Implantation de plusieurs bâtiments sur un terrain _____ 86
• Implantations dérogatoires _____ 87
Hauteur des constructions (R.111-22) _____ 88
Aspect des constructions et de leurs abords (R.111-21) _____ 90
• Lotissements, campings _____ 92
• Espaces communs et publics _____ 92
• Aires de stationnement _____ 92
• Volet paysager du permis _____ 96
• Autorisation d'urbanisme et étude d'impact _____ 97
Réalisation d'aires de stationnement (R.111-6) _____ 97
Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations (R.111-7) _____100
• Le maintien des plantations existantes _____101
• Création d'un parc ou espace vert _____ 102

II - 3 - Règles inopposables : interdiction de brider des performances énergétiques minimales _____ 103

III LES OUTILS COMPLEMENTAIRES _____ 105

III - 1 - Protéger ou mettre en valeur des éléments et secteurs patrimoniaux _____ 105

III - 2 - Maîtriser le foncier : zone d'aménagement différé (L212-1 et s) _____ 107

IV CONCLUSION _____ 109

AVANT PROPOS

Avertissement

SRL a édité en ... un guide du permis de construire, puis en ... un guide sur la prise en compte de l'environnement dans les PLU. Les réformes successives et fréquentes du code de l'urbanisme ont rendu obsolètes ces différents documents et nécessaires des mises à jour.

Comme en plus, ces documents répondaient manifestement à des besoins, il est apparu utile d'en ajouter d'autres comme la prise en compte de l'environnement dans les cartes communales et dans l'application des règles générales d'urbanisme qui s'adressaient à d'autres communes et particuliers. Leur écriture concomitante, due en partie à l'attente des nouveaux textes, a conduit de fait à la conception d'un document complet sur la plupart des règles d'urbanisme, leur application et intégrant véritablement l'environnement. Malgré nos moyens limités, le défi a bien été engagé. Certes, il comportait quelques lacunes comme l'absence de présentation du SCOT par exemple, mais il formait bien un tout sur l'ensemble des règles opposables aux autorisations ou déclarations d'urbanisme au regard des préoccupations environnementales.

Toutefois, ce document devenait volumineux, peu maniable, peu adapté aux différents publics concernés et difficile à mettre à jour. Nous l'avons donc scindé en quatre pour l'adapter à chaque public ; si les associations sont intéressées dans tous les cas, les communes, leurs habitants, les candidats à la construction régis par un PLU ne sont pas concernés par les règles générales d'urbanismes ou par celles des cartes communales.

En conséquence, les 3 guides relatifs à ces règles comprennent la même structure : la première partie environnementale est à peu prés identique dans tous les cas, les deuxième et troisième partie présentent une règle d'urbanisme spécifique : PLU, Carte communale ou RGU.

Le quatrième guide relatif aux démarches préalables à un projet de construction comprend aussi une partie relative à l'environnement avec notamment la prise en compte des préoccupations énergétiques, l'intégration paysagère, l'imperméabilisation des sols, les traitements des eaux usées, les continuités écologiques... Il développe ensuite les informations sur les instructions et décisions administratives relatives aux certificat d'urbanisme, déclaration de travaux et permis de construire.

Ces quatre guides forment un tout et des renvois sont organisés entre eux.

Jean-Jacques GOUGUET
Président de Sources et Rivières du Limousin

LES REGLES GENERALES D'URBANISME ET L'ENVIRONNEMENT

L'acte de construire a toujours été contrôlé plus ou moins fortement selon les époques et les lieux. Les romains ont défini les tracés orthogonaux avec des rues, forum, habitations, équipements publics (théâtre, amphithéâtre, thermes...). En outre, ils hiérarchisent les rues dont ils déterminent les largeurs, réglemente une hauteur maximale des constructions, organisent la mitoyenneté, prévoient des couvertures en tuile et non plus en bois, créent des servitudes d'alignement, et même des expropriations. Le moyen-âge, la renaissance, le classicisme... apportent leurs lots de particularités et en confient l'application à des autorités titulaires de la seigneurie foncière, à des agents voyers, à des ingénieurs des ponts et chaussées … Certes ces prescriptions s'adaptaient avant tout à des milieux urbains. Néanmoins, le milieu rural n'était pas épargné. Il suffit de lire un cadastre pour retrouver ici le plan d'une cité fortifiée, là des perspectives sur des églises, un alignement de constructions... Il existait donc des autorités pour les créer et les mettre en œuvre. Même le village, « regroupement de maisons dans un ordre au moins relatif avec des enchevêtrements de toits, de jardins et couderts » (La maison et le village en Limousin Maurice Robert). Comme les bâtiments ne pouvaient être édifiés qu'avec des matériaux locaux, sur la base de savoir-faire locaux, l'homogénéité de l'ensemble était « naturellement » assurée. En outre des soins étaient apportés au cadre environnant : arbres majeurs à l'entrée des villages, qualité des murs de clôture ou de soutènement, plantations d'alignement, mise en valeur des fontaines, traitement des espaces publics comme le démontrent d'anciennes cartes postales

Le contrôle de l'acte de construire a pris une autre ampleur et une autre forme avec l'essor de règles nationales plus structurées.

Les permis de construire, véritablement institués en 1943 puis 1945 sur l'ensemble du territoire, ont été délivrés par l'Etat en application de règles nationales. L'ampleur de la reconstruction, les nouvelles techniques de construction ont ensuite justifié de nouvelles règles et une administration spécifique. Avec la loi d'orientation foncière de 1967, l'Etat institue de véritables documents de planification comme les plans d'occupation des sols (POS), qui définissent à l'échelle de la commune l'affectation des terrains, au niveau de la parcelle, il accentue son emprise puisqu'il détermine, en concertation avec la commune, les choix et règles qui s'imposent aux personnes.... et continue à accorder les permis.

Il faut attendre, la loi du 7 janvier 1983 qui, dans le cadre de la décentralisation engagée, incite les communes à définir leurs règles d'urbanisme avec l'élaboration d'un POS et par voie de conséquence à délivrer au nom de la commune les autorisations d'urbanisme. Cette loi définit aussi la règle de constructibilité limitée dont l'objet est de limiter le « mitage » dans les communes qui ne seraient pas couvertes par un POS.

Progressivement, entre d'une part la complexité et la lourdeur d'un POS et d'autre part la totale soumission à l'Etat, sont créées des cartes communales ou MARNU (Modalités d'application des règles nationales d'urbanisme), « contrat » entre l'Etat et la commune sur l'application des règles d'urbanisme permettant et ainsi de définir une règle commune

Pour les communes sans POS et sans carte communale, s'appliquent deux types de règles. Le premier, dit de constructibilité limitée, fournit un cadre à la localisation des futures constructions. (Si la commune est située en zone de montagne ou de littoral (grands lacs), d'autres règles plus strictes s'appliquent.) Le second correspond au règlement national d'urbanisme (RNU) et concerne plus la construction proprement dite, aspect, implantation, accès, réseaux etc... Ces deux types de règles sont exécutoires sur l'ensemble de ces communes,
quel que soit leur intérêt architectural, paysager, environnemental, agricole etc... et assurent simplement une cohérence minimale de l'urbanisation. Les autorisations et déclarations d'urbanismes y sont délivrées au nom de l'Etat.

Les communes, soumises à ces différentes règles, sont souvent de moindre importance, situées en milieu rural et peu soumises aux pressions d'urbanisation. Néanmoins des dégradations à l'environnement, aux paysages, à la santé, sécurité publique s'y opèrent encore trop souvent. Les constructions nouvelles s'implantent encore, sans trop de discernement, sur des milieux ruraux fragiles, agricoles ou naturels, confrontent sans précaution un bâti récent à un patrimoine ancien, génèrent encore des pollutions, ..Les restaurations inadaptées y sont encore nombreuses. En effet, si le principe de constructibilité limitée se veut assez strict, le législateur, lui a apporté différents assouplissements. Les règles du RNU, très générales, peu contraignantes permettent de nombreuses solutions. Enfin, l'application de ces différents textes varie sensiblement en fonction des lieux, contextes, décideurs.

Néanmoins, ces règles permettent aussi aux autorités qui délivrent les avis et autorisations une marge d'appréciation et leur assignent diverses finalités comme construire, aménager, restaurer, démolir mais sous des conditions qualitatives. Il est donc souhaitable d'adapter au mieux les projets aux caractéristiques du site et d'encadrer cette marge d'appréciation en définissant des « modalités d'application du règlement national d'urbanisme ».

Dans une première partie seront présentées les grandes problématiques environnementales du limousin avec les solutions permises par la RGU. Dans un souci de simplification, elles sont limitées à cinq grandes thématiques. Pour chacune sont présentées quelques caractéristiques générales du Limousin, les évolutions récentes avec leurs causes puis les orientations à encourager dans le cadre de la délivrance des autorisations et déclarations.

En deuxième partie, seront.rappelées les règles applicables aux décisions d'urbanisme dans la mesure où elles en définissent un cadre. Seront ensuite examinés la règle de constructibilité limitée et , pour chaque thématique de construction, les textes de référence avec leurs conditions d'application notamment, la prise en compte de l'environnement puis les actes d'urbanisme concernés.

En troisième partie, seront présentés deux outils complémentaires permettant une réelle préservation des enjeux environnementaux et patrimoniaux et une maîtrise foncière

Ce guide a pour objet de récapituler les outils mis à disposition par le code de l'urbanisme pour prendre en compte, protéger et mettre en valeur l'environnement. Il n'a la prétention ni de développer, pour le Limousin, les fonctionnalités écologiques de l'eau, du sol, de l'air, des écosystèmes terrestres ou aquatiques, les valeurs et dynamiques des paysages, ni d'exposer la réglementation. Il se veut avant tout pratique et succinct.

ÉQUIPE DE RÉDACTION :

Michel Lavaud,
Responsable de la cellule urbanisme de SRL

Jean-Jaques Gouguet,
Président de SRL, Professeur d'Économie à l'Université de Limoges

Ludovic Jomier,
Juriste en environnement et urbanisme, membre de SRL

Julien Bétaille,
Membre du directoire du réseau juridique de FNE,
Administrateur de SRL, Maître de conférence en droit public à l'Universtité de Toulouse

Antoine Gatet,
Membre du directoire du réseau juridique de FNE,
Juriste en environnement et urbanisme de SRL,
Chargé d'enseignement à la Faculté de droit de Limoges

Mise en page : Claire Chavenaud
Couverture : Carole Bridier, Atelier de Paysage "Lieux Dtis"
Édition : France Nature Environnement / SRL

Publications réalisée avec le soutien du Conseil Régional du Limousin et de la DREAL Limousin

DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES LIMOUSINES AUX DIFFERENTES SOLUTIONS DE LA RGU

Le Limousin, par sa géographie, son climat, sa géologie, son histoire présente un environnement de qualité qui dans son ensemble a été préservé. Néanmoins au cours des dernières décennies, des atteintes lui ont été portées notamment en des lieux à fortes pressions urbaines ou agricoles. L'espace, les sols, l'eau, la biodiversité, les paysages ont été les plus affectés. L'air et l'énergie deviennent depuis peu des enjeux majeurs même s'ils dépassent largement le Limousin.

Les risques, bruits, odeurs, les déchets, ... deviennent une préoccupation croissante. Néanmoins, par souci de simplification, ils ne seront abordés que de manière incidente et seuls les premiers sont ici traités. Pour chacun d'eux seront présentées les principales caractéristiques propres au Limousin, les dégradations récentes et leur cause, les orientations à encourager puis les mesures concrètes que la règle générale d'urbanisme peuvent retenir. Pour les caractéristiques générales, le parti a été pris de proposer quelques principes essentiels, de montrer les enjeux importants des territoires « ordinaires » plutôt que de s'appuyer sur ceux déjà répertoriés. En effet, en réponse aux différentes dégradations, il a été procédé pour la biodiversité, l'eau, les paysages, les risques etc.. à des inventaires des zones ayant un intérêt du point de vue écologique, floristique et faunistique (inventaire ZNIEFF), paysager (cartes des paysages emblématiques, des arbres remarquables) aquatique (zones humides, zones sensibles,) ou à la création des mesures de gestion contractuelles des sites naturels les plus remarquables ou les plus fragiles (réseau Natura 2000, contrat de rivière, zones de répartition des eaux) ou encore à des protections réglementaires plus strictes (réserves naturelles, arrêtés de biotope, sites inscrits et classés, Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, rivières réservées ou classées, plan de prévention des risques).

Ces différentes dispositions qui ont été prises vis-à-vis de sites « remarquables» ne signifient nullement que le reste du territoire Limousin souvent les zones rurales, semi urbaines ou urbaines, est sans intérêt. Au contraire, il recèle presque toujours des espaces « ordinaires » particulièrement riches et variés, parfois protégés, et donc à respecter. Ce sont surtout eux qui sont garants de la qualité de nos milieux de vie.

Enfin, les paragraphes sur les orientations à retenir et sur les solutions offertes par la règle générale d'urbanisme énumèrent un assez grand nombre de possibilités, certaines sont très générales, d'autres plus précises. Elles intègrent évidemment des dispositions issues des règles nationales ou locales (SDAGE, SAGE, SCOT,..) dont il ne sera pas fait de rappel. Néanmoins, elles restent liées aux outils mis à disposition par la réglementation d'urbanisme. En conséquence, la règle générale d'urbanisme ne réglemente pas, par exemple, les drainages qui relèvent du code rural, l'isolation des bâtiments gérée par le code de la construction, la durée d'exploitation d'une installation classée soumise aux prescriptions du code de l'environnement.

I - 1 LES SOLS, DES ESPACES À ÉCONOMISER ET À GÉRER DANS LE TEMPS

EN LIMOUSIN

Les bourgs et villages, par leur implantation et organisation, ont presque toujours obéi à quelques principes forts dont l'orientation climatique, la préservation des espaces agricoles et naturels. De ce fait, ils étaient souvent denses, ramassés comprenant aussi bien l'habitat que les bâtiments d'activités. Des jardins et vergers assuraient une transition entre les milieux bâtis et agricoles/naturels. Par ailleurs, la maîtrise de la communauté villageoise s'étendait sur des espaces à faible vocation agricole, comme les landes et zones humides, biens de section entretenus par l'ensemble des habitants. Les bois et forêts qui répondaient aux besoins de l'économie locale (chauffage et bois d'œuvre notamment) étaient exploités avec soin par leurs propriétaires. Chaque territoire était utilisé avec économie et répondait à une vocation clairement définie.

Espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles distincts.

DES DÉGRADATIONS RÉCENTES...

Comme les consommations de sols à des fins d'urbanisation urbaine sont nettement plus rapides que la croissance de la population, les bourgs et villes s'étalent de plus en plus : les constructions s'étirent le long des routes, sont de plus en plus dispersées, s'établissent sur n'importe quel type d'espace (agricole ou naturel) et consomment de grandes superficies de terrain. De plus, les voies, réseaux, aménagements qui l'accompagnent, accentuent cette impression d'artificialisation, augmentent les ruissellements des eaux et donc l'érosion des sols. Ces modes de développement conduisent à dégrader des paysages, à cloisonner, isoler des terrains agricoles ou des milieux naturels qui deviennent ensuite mal utilisés en raison d'un parcellaire trop petit, de règles contraignantes (épandage), de gênes aux habitations.

La comparaison entre l'Ile de France et le Limousin est éloquente : *"L'Ile-de-France regroupe 11 millions d'habitants sur 12 000 km2 , dans un espace essentiellement à dominante urbaine tandis qu'en Limousin, sur une superficie légèrement supérieure (17 000 km2), 711 000 personnes se répartissent sur un espace à 39% rural. Les surfaces artificielles couvrent 21% de l'Ile-de-France (2 520 km2) et 6% du Limousin (970 km2)" et cette tendance s'accentue puisque "les terres artificielles ont davantage progressé là où elles étaient moins présentes, l'accroissement atteignant 15% en Limousin et seulement 6% en région francilienne"* (Quatre pages de l'IFEN L'artificialisation s'étend sur tout le territoire n°80 2003).

Une nouvelle aire se crée qui n'est plus rurale et pas encore urbaine. De ce fait, les espaces naturels et agricoles diminuent, se fragmentent, se déforment et s'appauvrissent fortement. Cet étalement, génère des déplacements de plus en plus importants et subordonne les habitants à l'automobile, unique mode de transport. Des sols demeurent souillés par divers rejets et dépôts, aussi bien publics que privés. Quelques contaminations ponctuelles aux métaux lourds ou

hydrocarbures existent en bordure des routes principales ou à proximité d'industries souvent anciennes. Enfin, des polluants organiques (herbicides ou pesticides) sont dispersés sur des superficies relativement importantes.

Dispersion des constructions au coeur d'un espace agricole et naturel

AUX CAUSES DIVERSES

Le faible coût de l'énergie, l'essor de l'automobile et l'amélioration des infrastructures routières payées par la collectivité publique, le succés de la maison individuelle ont conduit à cet étalement urbain important. De plus, des habitants aspirent à des logements situés dans un environnement « naturel » éloigné des nuisances, d'autres recherchent des terrains à un coût modéré. Ces demandes correspondent à une offre urbanisable très éparse et importante, en raison entre autre de la pression des propriétaires qui demandent la constructibilité de leurs terrains. En effet, un foncier disponible pour la construction et bien localisé n'existe pas toujours et contribue à rendre constructible des lots de plus en plus éloignés du centre, et à prolonger des urbanisations le long des voies desservies par les réseaux publics (eau, électricité, etc.).Lorsque ces terrains sont considérés comme constructible en raison de leur intégration à une partie urbanisée, ils sont offerts à un prix bien inférieur à ceux d'une urbanisation organisée (lotissement, ZAC). Le seul véritable gagnant de ce scénario est le propriétaire vendeur qui reçoit une plus-valus importante sans avoir réalisé les moindres travaux de viabilisation.

Pour ces différentes raisons, le bâti est de plus en plus dispersé et les bourgs et villes de plus en plus étendus. Comme de surcroît, les plans d'urbanisme incitent souvent à une dissociation forte des lieux d'emploi, d'habitat et de services, les consommations d'espace et d'énergie en sont encore accentuées.

Par ailleurs, l'imperméabilisation de grandes surfaces, la suppression des haies, la création de talus importants augmentent les ruissellements des eaux, l'érosion des sol et un appauvrissement de leur teneur en matière organique.

Enfin, si la plupart des pollutions aux métaux lourds ou hydrocarbures trouvent leur origine dans d'anciennes industries, celles relatives aux polluants organiques sont plus récentes qu'elles proviennent des jardiniers, des agriculteurs ou des gestionnaires d'espaces publics. Les contaminations par les remblais miniers ou les décharges révèlent les retards ou insuffisances de certaines règlementations.

ORIENTATIONS À ENCOURAGER

La première solution pour prendre en compte l'environnement est de vouer à l'urbanisation le moins d'espace possible tout en permettant la satisfaction de besoins réalistes en logements. En effet, conformément à l'article L 110 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme et d'aménagement s'inscrivent dans des objectifs du développement durable :

« 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. »

Un bâti groupé dans un cadre naturel

En conséquence, les règles générales d'urbanisme ne permettent un développement urbain que sous la forme soit de renouvellement urbain, soit d'extension en continuité des bourgs et villages. Si le premier est très économe en espace, le deuxième s'effectue déjà au détriment de terrains agricoles ou naturels.

Si le premier permet :

- la reconquête du bâti du centre,

- la densification du bâti autour des lieux de service, des points de forte accessibilité, en particulier près des stations de dessertes de transports publics,

la deuxième nécessite, quand la superficie concernée présente une certaine importance, une attention particulière tant au niveau de la localisation que de la structuration et doit obéir à une organisation répondant à un projet urbain. Doivent ainsi être proscrites des urbanisations linéaires, de grandes consommations de terrains par logement, des multiplications et éparpillements de secteurs constructibles....

Ensuite, il convient :

- d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale (notamment habitat, service, emploi),

- de rendre la ville, le bourg, le village agréable à vivre, par une valorisation des éléments clés du paysage, une reconquête des espaces publics dont la fonction est à la fois sociale, écologique et paysagère,

- de minimiser l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,

- de structurer, dessiner une cité belle, harmonieuse, fonctionnelle en tirant parti du relief, ou de points remarquables ;

en conclusion, **de véritablement planifier un développement durable de la commune**.

Des espaces naturels fractionnés et encerclés par des urbanisations étirées et dispersées.

Un ralentissement sensible de la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation a pour objectif :

- de rendre la ville, le bourg, le village et tous leurs acteurs, économes en investissement, en fonctionnement, en énergie, en ressources naturelles,

- d'atténuer la dépendance des habitants vis à vis des énergies et des déplacements,

- de lutter contre la ségrégation sociale,

- de préserver et mettre en valeur les caractéristiques écologiques et paysagères locales.

Si la carte communale conduit à une maîtrise de l'espace, elle n'intègre guère celle du temps. Le fait de rendre constructibles des parcelles, n'entraîne pas automatiquement une urbanisation rapide. En effet, les sols sont des biens soumis aux lois de l'offre et de la demande. Ils ont une utilité pour leur propriétaire même s'il est demandeur de cette constructibilité. Leurs prix évoluent en fonction de leur valeur intrinsèque, de la proximité des équipements et services, des pressions foncières et immobilières, de leur exposition mais aussi de la compétition avec d'autres territoires. Ils sont aussi étroitement dépendants de l'affectation des sols définie par la collectivité.

Enfin, la rétention foncière, très fréquente, permet d'alimenter la hausse des prix, la valeur des terrains bien localisés représentant un très bon placement. En conséquence, l'urbanisation est en grande partie subordonnée à la volonté des propriétaires fonciers. Non seulement, ils en définissent les moments et les prix, mais aussi les étapes et conditions selon qu'ils vendent ou aménagent et que ces opérations portent sur la totalité ou une partie de leur terrain. Souvent, seuls les lots en bordure des routes équipées sont cédés. De cette manière, et très progressivement une forme urbaine se crée : linéaire, éclatée, en décalage avec l'ambition de la collectivité.

La maîtrise publique de l'offre foncière permet de réguler ce jeu de l'offre et de la demande, de prémunir les blocages fonciers, de limiter les spéculations et éventuellement de saisir des opportunités d'utilisation des sols et de réellement mettre en œuvre le projet de la commune. La création de réserves foncières par acquisition directe, par recours au droit de préemption et si nécessaire par déclaration d'utilité publique apporte cette garantie.

Planifier dans l'espace et planifier dans le temps sont en fait indissociables et de fait indispensables. A défaut, l'urbanisation sera très vraisemblablement fragmentée, incohérente et générera des coûts ultérieurs beaucoup plus élevés. Ils concerneront les investissements comme des réseaux d'eaux, d'assainissements, voirie, trottoirs, éclairage public, haut débit, plus importants en longueur et superficie et donc plus onéreux qui seront payés par l'ensemble des contribuables ou usagers. Ils concerneront aussi les dépenses financées par les futurs habitants repoussés loin des services et emplois et donc dépendants de la voiture (carburant, nécessité d'un deuxième véhicule, renouvellement plus rapide) et par les collectivités publiques

dont les services seront de plus en plus onéreux (ramassage des déchets, ramassage scolaire, poste, services à domicile, commerces ambulants, transports publics etc.)

Un bâti économe de l'espace.

SOLUTIONS DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Plus que jamais, les règles générales d'urbanisme visent à maîtriser l'étalement urbain. En conséquence, elles permettent

> d'appliquer strictement la règle de constructibilité limitée (voir §III-2-A)

> de raisonner, pour les parcelles ou secteurs importants, en terme de projet : esquisses intégrées représentant une véritable extension du bourg ou des villages avec indication des futures constructions, voies, arbres, et définissant les relations avec les centres et services existants. (voir §III-1-B) Cette possibilité est à combiner avec la recommandation suivante sur l'institution d'une ZAD. (voir §IV- 2)

lors de l'instruction des autorisations et déclarations préalables :

> de refuser les constructions dans des secteurs de nuisances (bruits notamment) à risques et les sols pollués, instables ou dégradés comme des remblais de mine ou d'anciennes décharges conformément aux articles R111-3 (voir §III-2-C) et R111-2 (voir §III-2-B).

> de prescrire une limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols et d'encourager aussi souvent que possible l'utilisation de revêtements perméables dans les extensions urbaines. (voir §III-2-G-d et §III-2-N)

> de refuser les projets ou leur prescrire des dispositions particulières dans les zones à risques ou sur les sols pollués, instables ou dégradés comme des remblais de mine ou d'anciennes décharges conformément à l'article R111-2 (Voir §III-2-B)

> de contrôler les implantations des constructions par rapport à la route et par rapport aux limites de la propriété (Voir §III-2-J).

Ces règles sont les plus importantes pour limiter la consommation de terrain par logement et agrémenter l'aspect général de l'ensemble bâti.

par l'élaboration d'un document complémentaire

> de demander au représentant de l'Etat dans le département l'institution d'une ZAD en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'un équipement ou d'une opération d'aménagement ayant pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou à des fins de réserves foncières.

dans un ou plusieurs périmètres délimités sur un plan. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. (voir §IV- 2)

> de protéger au titre de l'article R 421-23-i (voir §IV- 1) les haies et arbres majeurs, proches des ruisseaux et rivières, ou participant de l'ambiance du bourg et des villages, les mares et points d'eau ; (voir §III-4-B)

I - 2 L'EAU, UNE RICHESSE VITALE ET FRAGILE À PROTÉGER

EN LIMOUSIN

Région pluvieuse, le Limousin est souvent considéré comme un véritable château d'eau. Cette image est pourtant à tempérer : la pluviométrie diffère fortement selon les lieux et notamment leur altitude. Elle alimente des nappes, qui compte tenu du socle cristallin souvent fracturé et altéré, restent superficielles, généralement peu développées et rendent l'eau plutôt acide. Si les sources sont nombreuses et diffuses, leur débit est plutôt faible et fluctuant.

Ces caractéristiques entraînaient deux conséquences :

- les zones humides étaient nombreuses. Elles assuraient une régulation des régimes hydrologiques : en effet, elles "absorbaient" momentanément l'excès d'eau puis le restituaient progressivement lors des périodes de sécheresse. Ainsi, en retardant globalement le ruissellement des eaux de pluies et le transfert immédiat des eaux superficielles vers les ruisseaux et rivières situées en aval, elles gommaient les crues et soutenaient les étiages. De plus, ces zones avaient également une fonction épuratoire permettant de traiter certaines pollutions. Enfin, elles constituaient un habitat unique pour certaines espèces emblématiques de la Région ;

- le réseau hydrographique (rivières, ruisseaux) était dense (plus de 10 000 km de rivières) mais restait très sensible à la pluviométrie et subissait donc de grandes variations de débit avec notamment des crues et des étiages prononcés. La qualité de l'eau y était bonne et la vie aquatique particulièrement riche.

Un milieu vivant et un patrimoine culturel

DES DÉGRADATIONS RÉCENTES...

Au cours des dernières années, des difficultés sont apparues. Si certaines peuvent revêtir un caractère ponctuel, d'autres révèlent des irréversibilités inquiétantes : réchauffement avec des périodes de sécheresse marquées, très fortes pluviométries plus fréquentes, étiages de plus en plus sévères, crues de petites rivières ou ruisseaux à n'importe quelle période de l'année, manque d'eau potable pour certaines communes, dégradation de la qualité de l'eau, disparition et détérioration de zones humides etc. Au fil du temps, des longueurs de plus en plus importantes de ruisseaux et même de rivières subissent des ruptures d'écoulement et des assecs pour des périodes de plus en plus étendues.

Malgré différentes améliorations, les pollutions en matières organiques et oxydables, en matières phosphorées et azotées sont encore bien présentes, entraînant notamment des eutrophisations et des interdictions de baignades. Depuis peu, des résidus d'insecticides, fongicides, antibiotiques apparaissent dans des analyses d'eau. En conséquence, les dépollutions deviennent plus onéreuses et difficiles, qu'il s'agisse des stations d'épuration ou de traitement d'eau potable.

Les faunes et flores aquatiques s'appauvrissent : des espèces courantes deviennent rares et des espèces rares disparaissent.

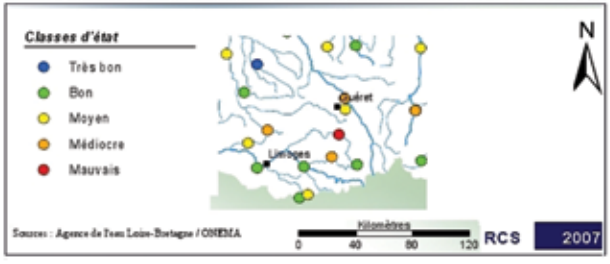
Des zones humides et champs d'expansion de crue de plus en plus grignotés

... AUX CAUSES DIVERSES

Malgré de nombreux efforts sur le traitement des eaux usées et industrielles, et donc une amélioration significative, la qualité de l'eau est encore loin du « bon état ». En effet, les pressions restent très importantes qu'elles concernent des prélèvements (eau potable, eaux industrielles, irrigation), ou des rejets (eaux usées, pluviales). La desserte en eau potable a permis un accroissement sensible de la consommation en raison d'une multiplication des usages. Or, les assainissements individuels ou collectifs n'ont pas évolué avec la même ampleur et beaucoup restent encore d'une efficacité insuffisante.

De nombreuses zones humides qui permettaient autrefois un étalement des écoulements en cas de forte pluviométrie, une alimentation des sources en période de sécheresse et une épuration des pollutions ont disparu soit par remblaiement, soit par drainage et ne couvrent même plus 5 % du territoire régional. Les surfaces de sol imperméabilisées s'accroissent sensiblement avec les projets d'infrastructure et d'urbanisation. Elles entraînent une moindre alimentation des nappes phréatiques, des accélérations des vitesses d'écoulements d'eaux pluviales mais aussi diverses pollutions par des hydrocarbures et métaux lourds. L'utilisation des insecticides, fongicides, désherbants, engrais y compris à proximité de cours d'eau est de plus en plus fréquente. Les rives et berges des rivières qui ne sont plus naturellement entretenues par leurs riverains, se dégradent et n'assurent plus leur rôle épuratoire. Les étangs se sont multipliés (13 500 de plus de 1000 m²) générant un réchauffement de l'eau et des obstacles à la continuité écologique. Il en est de même des constructions de barrage sur les principales rivières.

ÉTAT ÉCOLOGIQUE DES COURS D'EAU
ÉLÉMENT DE QUALITÉ : POISSONS IPR



ORIENTATIONS À ENCOURAGER

Le cycle de l'eau est la grande source de vie de la surface terrestre : vie biologique, vie géologique. « Que l'eau vienne à manquer, la vie disparaît. Que l'eau soit polluée, la vie devient difficile ». «L'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger, défendre et traiter comme tel» (Directive Cadre sur l'eau de 2000).
Les réglementations avec notamment les autorisations « loi sur l'eau », les outils de planification et les aides financières ont déjà contribué à limiter des pollutions. Des politiques publiques de gestion de la ressource sont aujourd'hui à l'œuvre en vue d'atteindre l'objectif européen de bon état écologique des eaux d'ici 2015.

Des objectifs qualitatifs et quantitatifs deviennent indispensables aussi bien pour les eaux souterraines que superficielles afin préserver une qualité d'eau pour l'alimentation humaine et le maintien d'une vie aquatique. En conséquence, un soutien des étiages par la préservation des zones humides, une recharge des nappes phréatiques par infiltration d'eaux pluviales dans le sol, une diminution des prélèvements par un contrôle des réseaux et une maîtrise des consommations domestiques, industrielles ou agricoles s'avèrent de plus en plus impérieux.
De même, le bon état des ruisseaux et rivières nécessite une forte limitation des rejets polluants des mondes urbains (mise aux normes des stations d'épuration) ou agricoles (limitation des épandages), une interdiction des écoulements des produits fongicides, herbicides, pesticides... , une préservation, un entretien systématique et même une restauration ou création des zones humides, berges, ripisylves et bandes enherbées.

La prévention des crues passe par une limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation des champs d'expansion de crue existants et même la création de nouveaux, l'installation d'aires végétalisées de rétention d'eaux pluviales, le maintien des zones humides. Les propriétés de l'eau sont étroitement liées à celles des milieux naturels environnants qui assurent dépollution et régulation. En revanche, les créations d'étangs devraient être interdites sauf intérêt général exceptionnel.

SOLUTIONS DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme apportent certaines solutions notamment pour la protection de milieux spécifiques et pour les traitements des eaux pluviales et usées.

Des zones humides remblayées

Il convient donc de rappeler qu'elles permettent :

lors de l'instruction des autorisations et déclarations préalables :
> de refuser conformément à l'article R111-14 des constructions ou installations en raison de leur dispersion sur des milieux naturels ou agricoles. (Voir §III-2-I)

> de refuser les projets ou leur prescrire des dispositions particulières lorsqu'ils portent atteintes à la santé ou la salubrité publique ou à des milieux conformément à l'article R111-2 (Voir §III-2-B)

> de prescrire conformément aux articles R111-8 et R111-12 et à l'orientation 3D du SDAGE des dispositions visant à :

- une limitation des artificialisations et imperméabilisations des sols et un encouragement à l'utilisation de revêtements perméables aussi souvent que possible dans les extensions urbaines. (Voir §III-2-G-d et §III-2-N)
- prescrire des plantations isolées ou en haies, des ripisylves pour préserver ou reconstituer des corridors écologiques conformément aux articles R111-7 et R111-21 (Voir §III-2-N et §III-2-L)
- l'obligation de traiter les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, (Voir §III-2-G-d)
- une gestion des eaux pluviales par collecte et recyclage, le surplus étant infiltré dans le sol. Si celui-ci ne le permet pas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau ou fossé, Article R111-8 (Voir §III-2-G-d)
- un traitement des eaux usées conformément aux articles conformément aux articles R111-8 et R111-10 ; (Voir §III-2-G-b)
- une limitation de l'impact des étangs et plans d'eau et à une interdiction de leur création ; (orientation IC du SDAGE)
- respecter un recul suffisant des constructions et installations vis-à-vis des berges des cours d'eau ou étangs soit en raison de risque conformément à l'article R111-2 (voir §III-2.B du guide du RGU) soit en raison de l'intérêt du milieu conformément à l'article R111-15 (voir §III-2.D)

> de refuser conformément à l'article R111-13 des constructions ou installations qui nécessiteraient de la part de la commune des équipements publics hors de proportion avec ses ressources actuelles ; (Voir §III-2-H)

> de prescrire conformément à l'article R111-7 des dispositions visant à aménager ou préserver des espaces verts lors des projets de construction ; (Voir §III-2-N)

> de refuser les projets ou leur prescrire des dispositions particulières dans les zones à risques conformément à l'article R111-2 (Voir §III-2-B)

> de refuser conformément à l'article R111-15 et aux orientations 1 et 8 du SDAGE visant à à repenser les aménagements des cours d'eau et à préserver les zones humides et la biodiversité les exhaussements et affouillements de sols en zone humide ou en bordure de cours d'eau ou d'étang . Ils pourront être exceptionnellement autorisés lorsque des raisons techniques et un intérêt général l'imposent. Les talus devront alors être de faible pente et végétalisés. (Voir §III-2-D)

par l'élaboration d'un document complémentaire

> de protéger au titre de l'article R 421-23-i (voir §IV-1) les mares et points d'eau, les vallées et zones humides, ripisylves et haies proches des ruisseaux et rivières, ;

I - 3 LE PAYSAGE, UN ATOUT IDENTITAIRE À VALORISER

EN LIMOUSIN

Le paysage limousin apparaissait d'une grande diversité et d'une grande qualité avec de petites montagnes arrondies couvertes de landes, des rivières encaissées, une multiplicité de collines souvent boisées et des prés et terres cernés par une végétation abondante. Partout des formes douces et des rondeurs même si l'ambiance paysagère de la montagne se distingue de celle dite de campagne parc.

Les monts et vallées plus ou moins prononcés, une structure bocagère forte, un socle géologique assez varié renouvellent sans cesse

le paysage. Les hommes l'ont ensuite modelé. Ils y ont découpé des parcelles, installé des clôtures, des haies, maintenu les ruisseaux, cultivé les terres, entretenu les prairies de fonds et les landes, irrigué le territoire de chemins et routes, construit des bourgs, villages et hameaux.

En fonction des entités géographiques, ces compositions bâties exposaient leurs schistes, granits ou grès, leurs tuiles, ardoises ou se nichaient dans la végétation, amplifiant ainsi la diversité des sites. Presque partout, elles conservaient une structure groupée, une homogénéité architecturale et s'appuyaient sur une identité renforcée par des patrimoines emblématiques comme les croix, fontaines, lavoirs, aqueducs.

Une analyse complète et détaillée des différentes entités paysagères est disponible dans l'Atlas régional des Paysages du Limousin (DIREN Limousin - Université de Limoges - Région Limousin).

Une harmonie entre les paysages bâtis et naturels

DES DÉGRADATIONS RÉCENTES...

Un paysage parcouru de constructions voyantes et d'aménagements épars.

En milieu rural, des espaces ouverts et notamment des landes et prairies humides disparaissent en raison du développement de boisements et plus particulièrement de résineux. Des talus importants réalisés pour des digues d'étang, des voies ou chemins ruraux restent souvent des blessures. Des régions bocagères deviennent beaucoup plus ouvertes à la suite de disparition des haies traditionnelles. Faute d'entretien, un petit patrimoine s'éteint : c'est notamment le cas de fontaines, ponceaux, lavoirs, croix, murets de pierres sèches.

En milieu urbanisé, les paysages se banalisent : les développements urbains se ressemblent, les constructions récentes sont trop souvent dispersées, banales, inadaptées aux sols (talus importants), de couleur claire et donc très voyante, parfois localisées dans des lieux sensibles. Le développement des haies de thuyas, lauriers ou de clôtures hétéroclites autour des constructions est courant. Par ailleurs, des points de vue disparaissent, des silhouettes villageoises se détériorent, la confrontation entre bâti ancien et récent est souvent brutale.

AUX CAUSES DIVERSES

Avec l'émigration des habitants des campagnes et l'évolution des pratiques agricoles, des sols libérés ont été plantés souvent à base de résineux présentés comme plus rentables à court terme. D'autres ont été abandonnés et deviennent des friches.

Les remembrements et réorganisations foncières ont pendant longtemps contribué à la destruction de haies et à la création de chemins à fort impact paysager. Compte tenu de l'outillage agricole, il semble qu'une parcelle ne puisse véritablement être exploitée que si sa forme est régulière et sa surface suffisante, ce qui entraîne souvent la destruction de haies et d'arbres.

Par ailleurs, des propriétaires exercent de fortes pressions pour rendre leurs terrains constructibles quel que soit leur emplacement.

Un foncier, disponible pour la construction et bien localisé, n'existe pas toujours et conduit à rendre constructible des terrains de plus en plus éloignés du centre, à prolonger des urbanisations le long des voies desservies par les réseaux, à accentuer la dispersion des constructions et à dégrader les entrées des bourgs et villages.

Enfin, les constructeurs choisissent souvent un bâtiment type quelle que soit sa couleur, sa forme, ses matériaux et l'implante sur le terrain acquis sans réelle prise en compte de la topographie, du contexte bâti, du paysage environnant,

DES ORIENTATIONS À ENCOURAGER

« Élément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie des populations, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique, avec le tourisme notamment.

Et pourtant, les évolutions des techniques de production agricole, sylvicole, industrielle et minière, ainsi que les pratiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de transport, de réseaux, de tourisme et de loisirs, et plus généralement les changements économiques mondiaux, ont très fréquemment conduit à une dégradation et à une banalisation des paysages. (Convention européenne du paysage, signée à Florence en 2000, et aujourd'hui ratifiée par la France).

Les politiques publiques évoluent, passant du principe de sauvegarde des paysages exceptionnels, à la gestion des paysages dits «ordinaires». Ainsi, les sites et immeubles, les plus emblématiques de la région, ont fait l'objet de mesure de protection qui pour certains, seraient encore à renforcer. Il reste à valoriser l'espace «quotidien», cadre de vie des habitants et très souvent intéressant.

Un paysage parcouru de constructions voyantes et d'aménagements épars.

En Limousin, il repose sur une histoire, une culture et affirme l'identité du village ou de la commune. A ce titre, il assure un lien fort entre les habitants. Il incarne aussi un atout touristique majeur , facteur de développement. Cette identité doit donc être préservée et inspirer l'évolution du paysage.

La carte communale et le règlement national d'urbanisme sont censés introduire, par une qualité architecturale et environnementale, esthétique, convivialité, rêve, nourrir un projet collectif et créer un lieu de vie propre au site.

En conséquence, il apparaît nécessaire de bien distinguer les aires naturelles et agricoles des aires urbaines, de ne consommer que l'espace nécessaire au développement urbain, de concevoir une urbanisation cohérente avec le relief, la végétation, structurée sur une ossature d'espaces publics et de services, d'architecturer le bâti, de rendre ces sites, nouveaux ou réaménagés, attractifs aux habitants présents et futurs.

SOLUTIONS DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme sont aujourd'hui un instrument de protection et de valorisation des paysages bâtis ou naturels. Elles permettent d'intégrer des préoccupations en matière d'architecture, de plantations, etc.

Ainsi, elles admettent un dimensionnement différent des parties actuellement urbanisées en fonction des lieux et dans une moindre mesure des besoins de logements ou locaux. Elles permettent :

> de raisonner en projet par des esquisses et schémas représentant une véritable extension du bourg ou des villages avec positionnement des futures constructions, voies, arbres, et définissant les relations avec les centres et services existants. Cette possibilité est à combiner avec la demande de création d'une ZAD pour bien organiser le développement du bourg ou sites importants. (voir §IV-2)

lors de l'instruction des autorisations et déclarations préalables :

> de prescrire l'aspect des constructions en projet conformément à l'article R111-21 en s'inspirant des caractéristiques bâties locales (volume simple, adaptation au terrain naturel, couleur, etc.) ; (voir §III-2-L)

> de prescrire pour les nouvelles constructions agricoles, des implantations (R111-16, R111-17, R111-18 et R111-19) des couleurs, formes (R111-21) en accord avec l'existant afin d'assurer une meilleure homogénéité de l'ensemble bâti du site. (voir §III-2-J et L)

> de prescrire des clôtures en application de l'article R111-21. En milieu urbain, elles personnalisent la rue, en milieu rural (villages, hameaux), elles assurent en plus des continuités écologiques. Elles doivent donc être autorisées ou prescrites avec soin et précision,; (voir §III-2-L)

> de contrôler les implantations des constructions par rapport à la route et par rapport aux limites de la propriété en application des articles R111-16, R111-17, R111-18 et R111-19. Ces règles sont les plus importantes pour définir l'aspect général de l'ensemble bâti ; (voir §III-2-J)

Un ensemble homogène en accord avec le site

par l'élaboration d'un document complémentaire

> de protéger les parcs et jardins, les mares, pêcheries, sites écologiques au titre de l'article R 421-23-i (voir §IV-1) avec prescriptions au titre de l'article R111-7 (Voir §III-2-N) ;

> de protéger le petit patrimoine tel que ponceau, muret, puits, fontaine, croix, au titre de l'article R 421-23-d (voir §IV-1 et §III-2-L) avec prescription au titre de l'article R111-21 (voir §III-2-L) ;

> de protéger au titre de l'article R 421-23-i (voir §IV-1) les secteurs paysagers les plus sensibles (vallées, puys, abords des silhouettes bâties intéressantes) ;

> de protéger et reconquérir de silhouettes bâties de villages, de rue... au titre de l'article R 421-23-i (voir §IV-1) et de demander au représentant de l'Etat dans le département l'institution d'une ZAD en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'un équipement ou d'une opération d'aménagement ayant pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti dans un ou plusieurs périmètres délimités sur un plan. (voir §IV- 2)

I - 4 : L'AIR ET L'ÉNERGIE, DE NOUVEAUX ÉQUILIBRES À ATTEINDRE

EN LIMOUSIN

Au début du XXème siècle, les déplacements et transports étaient peu développés, se cantonnant à de faibles distances en raison de la proximité des lieux d'emploi, de service et d'habitat ainsi que de l'insuffisance et de la lenteur des moyens de communication. Les plus importants étaient alors assurés par des modes collectifs : réseau ferré notamment en Haute Vienne avec les tramways puis autocars pour le transport de voyageurs et camions pour le transport de marchandises.

Le charbon, source d'énergie majeure

Les villages, par leur implantation, orientation, groupement, étaient conçus pour limiter les prises au vent et les déperditions de chaleur. Le bois était le principal mode de chauffage en milieu rural et le charbon en milieu urbain.

L'énergie mécanique de plusieurs industries et artisanats provenait souvent de la force motrice des rivières. Les productions d'énergie électrique, essentiellement d'origine hydraulique, étaient en premier lieu destinées à l'éclairage.

L'air restait plutôt de bonne qualité, sa pollution n'étant guère occasionnée que par des fumées d'usines et les chauffages au charbon.

DES DÉGRADATIONS RÉCENTES...

Les consommations d'énergie (chauffage et appareillage électrique notamment) des habitations tout comme celles des entreprises de plus en plus mécanisées s'accroissent sensiblement. Elles concernent principalement le gaz, le fuel, l'électricité.

Celles destinées aux transports reposent sur les produits pétroliers. Pour les voyageurs, les déplacements sont le plus souvent assurés avec des véhicules automobiles et quelquefois en transports collectifs notamment dans les principaux centres urbains. Pour les marchandises, le trafic routier domine largement, les transports ferroviaires restant marginaux.

En conséquence, transports routiers et chauffages sont de gros émetteurs de gaz à effet de serre et génèrent aussi les pollutions traditionnelles de l'air, celles plus spécifiques voire toxiques étant émises plus ponctuellement par des industries. Toutes attentent à l'environnement, à la santé, au confort des habitants, au patrimoine bâti, le bruit étant la nuisance la plus durement ressentie.

Enfin, il faut signaler les émissions de radon occasionnées par le caractère granitique des sols localement amplifiées par l'industrie extractive de l'uranium limousin.

... AUX CAUSES DIVERSES

Du bruit, des pollutions... et peu de place pour les piétons, cyclistes.

Les surfaces des logements, des constructions commerciales, artisanales, industrielles, de plus en plus importantes, et la recherche d'un plus grand confort incitent à plus de chauffage et de climatisation. Malgré divers progrès, les promoteurs, constructeurs, architectes proposent des constructions qui par leur orientation, leur adaptation au sol, leurs matériaux ne sont pas toujours très économes en énergie.

La priorité accordée aux infrastructures routières au détriment des infrastructures ferroviaires, un faible coût de l'essence ou du fuel ont rendu les déplacements automobiles moins onéreux, plus rapides et plus confortables ce qui a défavorisé les transports collectifs (à l'exception de ceux internes aux agglomérations). En retour, cette évolution a libéré les localisations des habitants, entrepreneurs et prestataires de services. Ainsi, les prétendants à une construction peuvent plus facilement exaucer leur vœu d'acheter un terrain à bâtir pas trop cher, dans un environnement rural et d'y édifier leur projet.

Pour ces différentes raisons, la dispersion de l'habitat sur le territoire s'accentue rapidement et les villages, bourgs et villes sont de plus en plus étendus. Les distances entre les lieux de fabrication et de vente de marchandises s'allongent et engendrent un recours croissant au transport par camion. Comme en plus, les plans d'urbanisme, avec la mode du zoning, incitent à une dissociation forte des lieux d'emploi, d'habitat et de services, la mobilité se développe sensiblement notamment par une utilisation fréquente de l'automobile. En conséquence, le nombre de véhicules par foyer et les distances parcourues quotidiennement par véhicule augmentent fortement.

ORIENTATIONS À ENCOURAGER

La politique européenne actuelle privilégie la réduction des consommations. « Cela constitue, de loin, la façon la plus efficace d'améliorer la sécurité de nos approvisionnements en énergie, de réduire les émissions de carbone, de promouvoir la compétitivité et de stimuler le

développement d'un grand marché de pointe pour les technologies et les produits économes en énergie....

Le Conseil européen du printemps 2006 a appelé à l'adoption, en urgence, d'un plan d'action ambitieux et réaliste pour l'efficacité énergétique, en tenant compte de la possibilité d'économiser plus de 20 % d'énergie d'ici à 2020.

La réalisation de ce potentiel exigera de modifier sensiblement notre approche en matière de consommation d'énergie. L'Europe devra plus que doubler le rythme d'amélioration de l'efficacité énergétique par rapport à ces dernières années. Il faudra transformer radicalement les modèles de comportement de nos sociétés, pour consommer moins d'énergie tout en conservant la même qualité de vie. » (Plan d'action pour l'efficacité énergétique: réaliser le potentiel. Commission des communautés européennes. Bruxelles, le 19.10.2006)

Les consommations énergétiques deviennent de plus en plus onéreuses et génèrent des gaz à effet de serre qui doivent être fortement réduits. Si au niveau local, des mesures ne sont pas adoptées, le coût des retards dans la mise en œuvre de cette politique sera in fine supporté par les particuliers. Certains, relativement isolés et entièrement dépendants de l'automobile risquent d'être dans des situations économiques très douloureuses.

En conséquence, il devient nécessaire,

- de rendre plus attractifs et plus performants les transports en commun par une amélioration de l'offre (circuits, horaires, confort, vitesse, abribus etc.), de réduire les vitesses automobiles et les possibilités de stationnement dans les centres-villes.

- d'inciter à l'utilisation des vélos par des itinéraires cyclables sécurisés, des stationnements pour les 2 roues sur les lieux d'emplois et dans les immeubles de logements collectifs ;

- de favoriser une urbanisation groupée et pluri-fonctionnelle à proximité des stations de transport en commun, de réaliser des constructions beaucoup plus économes en énergie (habitat groupé, isolé, orienté au Sud)

- de favoriser des constructions productrices d'énergie : captation des énergies solaires, géothermiques.

- de prévoir l'installation d'éoliennes, de cogénération, de centrales d'énergie photovoltaïque, de réseaux de chaleur.

Un theoz peut transporter 1100 passagers

SOLUTIONS DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme apportent certaines solutions notamment en matière de bâti et de déplacement. Ainsi, elles permettent :

- de privilégier les parties actuellement urbanisées situées à proximité des stations ou arrêts de transport collectif ou des services et lieux d'emploi. (voir §III-1-A)

lors de l'instruction des autorisations et déclarations préalables :

> Prescrire conformément à l'article R111-6 des constructions d'immeubles, d'entreprises, de bureaux, commerces, entrepôts, services collectifs, des aires de stationnement abritées pour les 2 roues ; (voir §III-2-M)

- prescrire conformément à l'article L111-6-2 une architecture bioclimatique et notamment l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'utilisation d'installations de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique.

par l'élaboration d'un document complémentaire

- d'accompagner les secteurs à construire « importants » d'esquisses et schémas représentant une véritable extension du bourg ou des villages avec positionnement des futures constructions et les liaisons telles que pistes cyclables, cheminements piétons aux services et emploi. (voir §III-1-A) et de demander au représentant de l'Etat dans le département l'institution d'une ZAD en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'un équipement ou d'une opération d'aménagement ayant pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, ou à des fins de réserves foncières.dans un ou plusieurs périmètres délimités sur un plan. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. (voir §IV- 2)

I - 5 : LA BIODIVERSITÉ, UN PATRIMOINE UTILE ET VULNÉRABLE À RESTAURER

EN LIMOUSIN

Une diversité de milieux humides

La diversité biologique est définie comme : « la variabilité des organismes vivants de toute origine y compris, entre autres, les écosystèmes aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie. Cela comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, ainsi que celle des écosystèmes. » (article 2 de la convention sur la diversité biologique).

C'est un système en évolution permanente qui recouvre l'ensemble des éléments appelés couramment : la nature.

En Limousin, cette biodiversité était autrefois particulièrement riche et diversifiée sans être exceptionnelle. Le territoire comprenait en raison de la grande variété de ses sols, des différences de pluviométrie et d'altitude, de ses nombreux reliefs, de fortes divergences de températures, ensoleillements, vents, une multitude de milieux, plus ou moins étendus, riches et variés. D'abondantes zones humides (tourbières, landes, prairies humides), écosystèmes particulièrement généreux en espèces inféodées, couvraient des fonds de vallées, des prairies de montagne, ou les moindres dépressions.

Beaucoup de puys, plateaux, étaient couverts de landes sèches et prairies maigres de fauche, grands pâturages communaux, qui abritaient une faune et une flore intéressantes et relativement rares. La forêt, par son importance et ses essences (essentiellement chêne, hêtre, châtaignier) entretenue avec soin, constituait aussi un réservoir de biodiversité. Les prés irrigués et drainés de rigoles, et les terres, domaines de polyculture et d'assolement, s'étendaient sur la majorité du territoire, selon un parcellaire très découpé. Méticuleusement façonnés par l'homme, peu traités en produits phytosanitaires, ils préservaient et même alimentaient de nombreuses vies animales et végétales. Les fruitiers étaient composés de variétés locales adaptées au sol et au climat.

Le Limousin, comme pays de bocage, de ruisseaux et rivières, présentait de nombreuses haies et ripisylves qui assuraient des zones de nichage et d'alimentation de nombreuses espèces, engendraient des microclimats et limitaient l'érosion des sols. En outre, ces éléments entretenaient des continuités entre tous ces milieux et remplissaient pleinement leur fonction de corridors écologiques.

Si la biodiversité était particulièrement riche dans quelques espaces naturels remarquables, elle était surtout très intéressante dans une nature ordinaire diversifiée en raison de la prolifération de dépressions, collines, pentes, de la variété des expositions, vents, températures, pluviométries, des différences de sols, qui engendraient une multitude de micro systèmes pourvus d'une faune et d'une flore abondantes. Cette richesse végétale et animale était aussi particulièrement vulnérable.

DES DÉGRADATIONS RÉCENTES...

Certaines espèces autrefois courantes (truites, lapins de garenne, perdrix rouges, busards, crapauds, grenouilles, colchiques d'automne, salsifis des près etc.) se raréfient, d'autres plus rares ont pratiquement disparu (écrevisses à patte blanche, vanneaux huppés, épinesvinettes etc.). Les milieux riches en espèces patrimoniales, diminuent régulièrement aussi bien en nombre qu'en surface. Ainsi, les landes sèches ont pratiquement disparu soit par transformation en prairies temporaires, soit par boisement naturel ou volontaire. Les zones humides couvrent maintenant moins de 5 % du territoire. Les prairies maigres de fauche ont perdu plus de 90 % de leur superficie.

Les haies (et ripisylves) sont de plus en plus supprimées, interrompues ou éclaircies.

Des boisements, souvent à base d'essence unique et plus particulièrement d'épicéas, puis de douglas s'étendent maintenant sur de grands territoires. Parallèlement, les forêts de feuillus, vieilles ou anciennes, deviennent rares ou absentes.

Enfin, l'agriculture a pratiquement abandonné les diversités de la polyculture au profit d'un mono élevage (bovin ou ovin selon la région) et d'une extensification.

En conséquence, les corridors écologiques disparaissent, les espaces les plus remarquables se réduisent fortement et la nature ordinaire s'appauvrit considérablement. Enfin, de nombreuses espèces végétales ou animales, sauvages ou domestiques, s'éteignent ou se raréfient.

... AUX CAUSES DIVERSES

Tout d'abord, les zones humides ou les landes sont presque toujours d'un faible potentiel agricole. De plus en plus délaissées, elles ont naturellement évolué vers des friches puis vers la forêt. Facilement «disponibles», elles sont quelquefois, en milieu péri-urbain, achetées pour des aménagements de voies ou zones d'activité ou d'habitat. En milieu rural, elles sont progressivement boisées (près de 250 000 ha ont été plantés entre 1950 et 1975 en grande partie en montagne Limousine) et plus particulièrement en résineux. En l'état actuel, les surfaces en feuillus l'emportent encore largement (plus des 2/3) avec une prédominance du chêne et dans une moindre mesure du châtaignier puis du hêtre ; celles en résineux, sont couvertes à 42 % en douglas.

Des haies ont été peu à peu supprimées à la suite de réorganisations foncières (remembrements, Opération groupée d'aménagement foncier, intervention de la SAFER) pour permettre une exploitation plus « rationnelle » des terres agricoles ou prairies. Pour d'autres, la continuité est également interrompue par de nouvelles infrastructures ou urbanisations.

Les berges et ripisylves qui assurent en plus une transition entre l'eau et la terre sont souvent détruites par des actions de «nettoyage» un peu violentes, ou abandonnées par leurs propriétaires pourtant chargés d'un entretien régulier.

En conséquence, ces haies, ripisylves, lisières, de plus en plus fragmentées et de moins en moins reliées entre elles, ne peuvent plus remplir leur rôle de corridor écologique.

Ainsi, l'abandon ou un moindre entretien des parcelles difficiles (prés de fonds, tourbières, zones humides), la transformation (labour, amendements, engrais) des prairies maigres de fauche, la quasi disparition de la polyculture et la spécialisation dans l'élevage ont entraîné un appauvrissement des diversités culturales, et un effondrement de la faune et de la flore associées à ces milieux.

En Limousin, les créations incontrôlées d'étangs (la région comprend 13 500 plans d'eau, étangs, lacs ou barrages de plus de 1 000 m²) et les constructions d'ouvrages hydroélectriques sur les rivières affectent les écosystèmes et les peuplements (truites, chabots, écrevisses à pattes blanches, etc...) en brisant la continuité écologique des cours d'eau, et en modifiant leurs caractéristiques physico-chimiques.

Par ailleurs, certaines espèces ont été utilisées de manière uniforme (haies de thuyas, lauriers notamment). D'autres, invasives (renouée, jussie etc.), ont été introduites. Or, elles « chassent » des espèces locales ou détruisent des milieux.

Enfin, des produits fongicides, pesticides, insecticides sont de plus en plus utilisés et donc de plus en plus nuisibles à la biodiversité endémique. Néanmoins, ils épargnent des zones de transitions comme les fossés, bas-côtés, talus, chemins, murets, souvent délaissées qui restent ainsi de véritables réservoirs spécifiques et génétiques de plantes et animaux chassés par les nouveaux aménagements.

Un réseau de liaisons écologiques a disparu avec la suppression des haies

En réponse à cette érosion de la biodiversité, il a été procédé à des inventaires écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) et créé des mesures de gestion et de protections réglementaires ou contractuelles des sites les plus remarquables (réserves naturelles, arrêté de biotope, réseau NATURA 2000, etc). Ces différentes dispositions, qui seraient parfois à conforter ne s'appliquent qu'à une faible partie du territoire. En conséquence, la biodiversité « ordinaire », presque toujours généreuse, des espaces fréquentés par les habitants est à prendre réellement en compte.

DES ORIENTATIONS À ENCOURAGER

Un maillage de haies entre bois et rivière

Considérant que « les ressources et les équilibres naturels ont conditionné l'émergence de l'humanité ; que l'avenir et l'existence même de l'humanité sont indissociables de son milieu naturel ; que l'environnement est le patrimoine commun des êtres humains » (Charte de l'environnement intégrée à la Constitution française en 2005), il devient nécessaire de tout mettre en œuvre pour limiter les pressions sur le patrimoine naturel (déprise ou intensi-fication agricole, étalement urbain, fréquen-tation du public, risques naturels ou technologiques), préserver efficacement les espèces protégées en maintenant une diversité des habitats naturels, éviter les fragmentations des espaces par les infrastructures et le mitage urbain, assurer les continuités des corridors écologiques, limiter l'imperméabilisation des sols et protéger certains milieux pour leurs fonctions écologiques. Ainsi, les projets d'infrastructure et d'urbanisation des personnes publiques ou privées doivent tout d'abord, par leur localisation, épargner les milieux écologiques intéressants et même contribuer à restaurer ceux qui sont dégradés et ensuite intégrer presque systématiquement des continuités de sols enherbés naturellement et plantés d'arbres ou arbustes d'essences locales. Enfin, le maintien de la biodiversité résulte aussi d'une implication de tous les socioprofessionnels et particuliers.

SOLUTIONS DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme sont maintenant un outil de préservation des milieux naturels et de la biodiversité. Elles participent au maintien et à la restauration des corridors écologiques. Ainsi, elles permettent :

lors de l'instruction des autorisations et déclarations préalables :

> de prescrire conformément aux articles R111-8 et R111-12 et à l'orientation 3D du SDAGE des dispositions visant à :

- une limitation des artificialisations et imperméabilisations des sols et un encouragement à l'utilisation de revêtements perméables aussi souvent que possible dans les extensions urbaines. (Voir §III-2-G-d et §III-2-N)

- prescrire des plantations isolées ou en haies pour préserver ou reconstituer des corridors écologiques

- l'obligation de traiter les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, (Voir §III-2-G-d)

- une gestion des eaux pluviales par collecte et recyclage, le surplus étant infiltré dans le sol. Si celui-ci ne le permet pas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau ou fossé, 3D

- un traitement des eaux usées ; (Voir §III-2-G-b)

- une limitation de l'impact des créations d'étangs et de plans d'eau ; (orientation IC du SDAGE)

- respecter un recul suffisant des constructions et installations vis à vis des berges des cours d'eau.

> de refuser conformément aux articles L111-12 et R111-14 les constructions et installations notamment agricoles et certaines d'intérêt collectif à proximité des secteurs fragiles (cours d'eau, plans d'eau, zones humides, captage....) (voir §III-2-I) ;

> de refuser conformément à l'article R111-13 des constructions ou installations qui nécessiteraient de la part de la commune des équipements publics hors de proportion avec ses ressources actuelles ; (voir §III-2-H)

> de prescrire conformément à l'article R111-7 des dispositions visant à aménager ou préserver des espaces verts lors des projets de construction ; (voir §III-2-N)

> de refuser les projets ou leur prescrire des dispositions particulières dans les zones à risques conformément à l'article R111-2 (voir §III-2-B)

> prescrire au titre de l'article R111-21 lors des projets de construction ou d'aménagement des plantations de haies d'essences en milieu urbanisé, et d'essences locales en milieu rural. (voir §III-2-L)

> prescrire au titre de l'article R111-21, pour les parkings aériens, dépôts, des aménagements en partie perméable et végétalisé (au moins des plantations)(voir §III-2-L)

> de prescrire, lors des extensions urbaines, conformément à l'article R111-15, des dispositions visant à éviter des conséquences dommageables pour l'environnement.(obstacles au passage de la faune, ruptures de corridors écologiques .... dans les extensions urbaines. (voir §III-2-D)

par l'élaboration d'un document complémentaire

> de protéger au titre de l'article R 421-23-i (voir §III- 4-B) dans les règlements graphiques et écrits les étangs, mares et points d'eau, les ripisylves haies proches des ruisseaux et rivières,n bois et tous les secteurs de reproduction et de gîtes des espèces ;

De façon générale, la protection des équilibres actuels est à rechercher en priorité. Considérer qu'une destruction se «compense» est souvent aléatoire et doit rester très exceptionnel.

II :

LES REGLES GENERALES D'URBANISME

Les règles générales mentionnées ci-dessous s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols (POS) rendu public ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé, ou d'un document en tenant lieu. Elles concernent donc toutes les autres communes y compris celles couvertes par une carte communale. Toutefois, pour ces dernières, elles ne s'appliquent que partiellement puisque la règle de constructibilité limitée est remplacée par un zonage.

« *Ces règles définissent différentes servitudes d'urbanisme qui limitent le droit de propriété, au profit de différents intérêts généraux précisés dans l'article L110 du code de l'urbanisme « 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.* »

Elles consistent aussi bien en une interdiction d'utilisation du sol dans un secteur, qu'en un encadrement du projet ou en la définition d'obligation. Elles concernent essentiellement la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect extérieur des constructions. Elles répondaient à l'origine des intérêts généraux de santé, la salubrité, la sécurité publique, puis de patrimoine bâti ou paysager et depuis l'institution du code de l'urbanisme, d'environnements comme la gestion économe des sols, protection des milieux naturels et des paysages, la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie,..,

II - 1 : LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES ET INCONSTRUCTIBLES

Dans le cadre d'une carte communale, les autorisations et interdictions d'occupations et utilisations du sol découlent du zonage mais aussi des lieux. Le zonage délimite les secteurs constructibles où toutes les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises sauf quelques exceptions.

Ainsi dans une zone constructible, seront autorisés tous types de construction. Le terme construction s'entend sous une forme générique et comprend donc aussi les aménagements (lotissement, terrains de

camping, parking, ...). Ce sont donc tous les permis de construire, d'aménager et les déclarations qui y sont permises. Il n'est pas possible d'opérer de distinction.

La seule limite est le respect des règles du RNU (R. 111-2 et s). Ainsi, par exemple, le permis d'une habitation ou d'une construction commerciale pourra être refusé en raison d'un accès dangereux à la route conformément aux dispositions de l'article R. 111-2.

En secteur non constructible, les constructions ne sont pas admises à l'exception de

- l'adaptation, du changement de destination,

- de la réfection ou de l'extension des constructions existantes

- des constructions et installations nécessaires 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.(L124-2). Ces exceptions sont limitatives, c'est à dire qu'il ne peut y en avoir d'autres.

Là aussi, les interdictions varieront selon les lieux. Une installation nécessaire à un équipement collectif peut faire l'objet de prescriptions et même de refus si elle ne respecte pas les préoccupations d'environnement ou si elle compromet une activité agricole en raison de la valeur agronomique des sols. (Voire livre Carte communale et environnement)

En l'absence d'une carte communale, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans les « parties actuellement urbanisées ». Ce principe de constructibilité limitée découle de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme issu de la loi relative aux transferts de compétences du 7 janvier 1983 (article 38). Il poursuivait deux objectifs, lutter contre le mitage des constructions et inciter les communes à organiser l'urbanisation de leur territoire avec des plans d'occupation des sols (POS). Ainsi, en l'absence de POS, il édictait l'interdiction de construire sur le territoire sauf dans les parties actuellement urbanisées (PAU).

Même si la finalité d'origine reste : éviter une urbanisation diffuse, le principe a été assoupli par quelques évolutions.

Sur un plan territorial, la constructibilité limitée ne s'applique, que dans les communes non couvertes par un plan local d'urbanisme (qui remplace le POS), un plan de sauvegarde et mise en valeur ou une carte communale.

Sur un plan pratique, elle repose toujours sur la notion de partie actuellement urbanisée, assez difficile à appréhender et sur d'assez nombreuses exceptions à l'inconstructibilité d'application parfois délicate en dehors de ces parties.

CONSTRUCTIBILITÉ DANS LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES (PAU)

Comme la PAU n'est pas définie par le législateur, le juge en a progressivement précisé le contenu. Certains critères sont à prendre en compte souvent à combiner entre eux en fonction des lieux.

Les critères les plus déterminants sont :

- le nombre d'habitations

Ce critère est majeur : d'une part, il concerne essentiellement les habitations, les autres constructions ne sont guère prises en compte et d'autre part un petit nombre accentuerait une dispersion de l'habitat, ce qui serait contraire à l'objectif poursuivi. Cinq semble paraît être le minimum.

CU négatif confirmé n° 10NT00630 Champseru

Le juge constate simplement le nombre « suffisant » de constructions (Conseil d'État, 22 mars 1991, requête n° 86811 - Conseil d'État, 20 sept. 1991, requête n° 96501), sans autre précision. Ce nombre varie, notamment en fonction de la structure de l'habitat : « neuf habitations dispersées, situées à une distance comprise entre 40 et 500 mètres dudit terrain » ne constitue pas une partie actuellement urbanisée. (CAA Bordeaux, 14 février 2005, n° 01BX01512, Mayerau)

Le juge examine souvent le rapport entre le nombre de constructions et la surface du secteur concerné pour en déduire un caractère dispersé ou non. "Le secteur où est groupé un nombre suffisant d'habitations" constitue une PAU (CE, 7 décembre 1990, Bouvier). Ce critère, pour déterminant qu'il soit est à combiner à d'autres critères et notamment celui du type d'habitat

- le type d'habitat.

Il est nécessaire de prendre en compte la structure d'habitat du secteur du projet mais aussi de se référer à celle de la commune (aggloméré ou non, délimité ou non,..) sur la base d'une densité ou de contiguité. Elle renvoie en fait à une notion proche du hameau. Les constructions doivent être suffisamment groupées et présenter une certaine organisation.

Ainsi, un secteur « *où ne se trouvaient que des constructions dispersées qui n'étaient pas en nombre suffisant pour faire regarder ce secteur comme constituant une partie actuellement urbanisée* » (Conseil d'État, 13 mars 2002, Monsieur X. c. l'Ile d'Yeu, requête n° 228570).

De même, un terrain « *desservi par un chemin rural et les réseaux d'eau et d'électricité, ... distant de plusieurs centaines de mètres du village de Verdon, ... situé dans une zone naturelle, du côté est du chemin rural où aucune habitation n'est implantée, les six constructions dont font état les requérants étant toutes implantées de manière dispersée du côté ouest dudit chemin, à des distances comprises entre 50 et 225 mètres environ de leur terrain, ... ne peut pas être considéré comme se trouvant dans une partie actuellement urbanisée de la commune* », même si le projet de construction des requérants s'intégrerait dans le paysage et ne porterait pas atteinte à l'activité agricole; (CAA Bordeaux 06BX02595 du 17 avril 2008) _24 (Verdon)

Ne peuvent être considérés dans une partie actuellement urbanisée

- un terrain où, dans un rayon de 200 mètres autour, ont été édifiées une vingtaine de constructions, dont aucune ne se trouve sur un terrain contigu, elles-mêmes dispersées et situées de l'autre côté, d'une part, d'un chemin rural, d'autre part, d'un chemin et d'un ruisseau, dans des compartiments de terrain distincts, . (CAA Marseille N° 97MA01726 25 novembre 1999) _Callas (Riou-Sec)

- les parcelles desservies par des voies publiques, réseaux d'eau potable et d'électricité, situées à l'angle d'un vaste espace agricole, délimitées à l'Ouest par le Chemin rural n° 27, au Sud par la rue du Moulin Courtet, et à l'Est par la RD n° 106 qui sépare nettement cet espace naturel de l'ensemble bâti composant le hameau qui comprend une quinzaine de constructions ; même si elles sont proches d'un groupe de quatre constructions, dont deux récemment construites, qui longent sur le coté opposé la rue du Moulin Courtet, cette circonstance ne permet pas d'identifier ce groupe de constructions comme un secteur urbanisé , elles devaient donc être regardées comme situées, l'une et l'autre, en dehors des zones actuellement urbanisées de la commune, (CAA Nantes N° 10NT00630, 30 sept. 2011) -Champseru 28700 (Eure-et-Loir) ZC nos 78 et 79,

- le terrain situé dans une zone à caractère rural, à proximité immédiate d'un vaste espace boisé malgré la présence de maisons éparses au sud, et de quelques maisons groupées situées de l'autre côté de la route départementale qui longe la parcelle litigieuse (Cour Administrative d'Appel de Bordeaux N° 10BX02165 du mercredi 2 novembre 2011) - Arricau-Bordes 64350 C63

En revanche, 6 parcelles situées à 2 km du bourg, mais à proximité immédiate de quatre constructions dans un rayon de cent mètres, et de sept dans un rayon de deux cents mètres, l'ensemble peut être regardé comme constituant un hameau ; même si deux des constructions proches sont séparées de ces ensembles par une route, cette dernière constitue la voie de desserte des constructions situées de part et d'autre et dans la mesure où les certificats d'urbanisme attaqués ont précisé que les habitations projetées devraient s'implanter à proximité immédiate des constructions existantes et de la voie de desserte, les ensembles fonciers concernés ne sauraient être regardés comme situés hors des zones urbanisées. (CAA Bordeaux du mardi 4 mars 2008 n°06BX01204) Saint Chamassy 24260 C1171, 1280, 1354 – C1172, 1173, 1174, 1175

Certificat d'urbanisme négatif confirmé Claret 10MA03048

- la distance entre le bâti existant et la construction nouvelle

Elle est presque toujours utilisée par le juge soit par rapport à l'agglomération du bourg ou village, soit par rapport aux constructions les plus proches ou des terrains construits limitrophes. Une distinction est à opérer entre la partie agglomérée du hameau, village ou bourg et leurs éventuelles extensions récentes. L'objectif est bien d'éviter un étalement urbain et de limiter, autant que possible, des urbanisations linéaires qui s'éloignent de la partie agglomérée. Les panneaux routiers d'entrée ou sortie d'agglomération ne sont guère opérants.

Est dans une partie actuellement urbanisée, un terrain « *… à proximité immédiate d'un hameau comptant une quinzaine de constructions agglomérées... distant de 25 m d'une des maisons les plus importantes de celui-ci, à supposer même que la parcelle située entre cette maison et le terrain ne soit par elle-même construite* » (CAA Lyon 26 mars 2002 n°97LY01099) -MIRIBEL-LES-ECHELLES Isère.

Certificat d'urbanisme négatif confirmé Claret 10MA03048

En revanche,

« *le terrain situé à environ 150 mètres de la partie nord du hameau des Embruscalles qui comporte une quinzaine de constructions agglomérées et environ à 50 mètres d'une des maisons les plus importantes qui prolonge ledit hameau sur sa partie nord* » est en dehors des parties urbanisées (CAA Marseille N° 10MA03048 19 juin 2012)

De même, « *… le terrain bien que situé à une faible distance de l'agglomération, se trouve en dehors du périmètre urbanisé de la commune ; que la circonstance qu'une construction ait été autorisée quinze ans auparavant sur la parcelle mitoyenne de son terrain ne suffit pas à donner à la zone considérée le caractère de partie actuellement urbanisée …* » (CAA Douai N° 96DA02072 du 13 sept. 2000) -Pommier Pas de Calais A1032-

Même si « l*a parcelle du requérant visée par la demande ayant donné lieu au certificat litigieux est entièrement viabilisée et qu'il est envisagé de la classer en zone constructible du futur plan local d'urbanisme de Grandvelle-et-le Perrenot, il ressort des pièces du dossier que cette parcelle est située du côté non urbanisé de l'ancienne route départementale n° 474 allant de Gray à Vesoul, à environ 400 mètres au nord du bourg de Grandvelle et en bordure du cimetière dans un compartiment de terrain encore vierge de toute construction ; que compte tenu de cette localisation, le terrain litigieux doit être regardé comme étant situé en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune de Grandvelle-et-le Perrenot ;* » (TA de Besançon - M. Albrecht - 11 janvier 2007)

« *un terrain situé à plus de 100 mètres du village au nord et à environ 500 mètres des premières maisons du hameau*

CU négatif confirmé TA Besançon

au sud, que la circonstance qu'au nord du terrain la ferme isolée se trouve à 42 mètres et que les premières constructions du lotissement soient à environ 40 mètres ne suffisent pas à considérer que le terrain litigieux est situé dans la partie de la commune où serait regroupé un nombre suffisant d'habitations. » (TA Besançon, 7 avril 2005, Société Oubatir).

- la dimension de la parcelle.

En fonction de sa localisation, elle entre également en ligne de compte notamment lors de l'instruction d'un certificat d'urbanisme.

Ainsi, un terrain d'une superficie de 17800 m2 qui forme un vaste espace naturel peut être considérée comme comprise dans les parties urbanisées pour sa section Est voisine de constructions du hameau de Chantemerle, alors que la plus grande partie, située à l'Ouest en serait exclue ; en conséquence, le préfet était tenu de délivrer à l'intéressée un certificat d'urbanisme négatif, dès lors que la localisation de la parcelle aurait pu suffire à fonder le refus d'un permis de construire en vertu des dispositions précitées des articles L. 111-1-2 et L. 410-1 du code de l'urbanisme. (CAA Lyon N° 00LY02177, 3 fév.r 2004) – Peyrieu 01 (les plans ou Chantemerle)-

- la desserte du terrain par les équipements publics (réseaux d'eau, d'électricité et voies d'accès).

C'est une condition nécessaire pour permettre une urbanisation. L'absence de desserte de l'un de ces réseaux ou voie définit la parcelle comme en dehors d'une partie urbanisée. Cette condition qui paraît relativement objective et facile à appréhender nécessite quelques précautions notamment lors de leurs extensions. (§IVB)

Ainsi, « *le terrain sur lequel devait être réalisé le projet était situé dans une partie de la commune dans laquelle était déjà regroupé un nombre suffisant d'habitations* ***desservies par des voies d'accès et les réseaux d'eau et d'électricité****, pour que cette partie de la commune dût être regardée comme "urbanisée"* ». (CE 25/4/1990 n°86908). Le réseau d'**assainissement** est également à prendre en compte. (CÉ, 12 avril 1995, n° 137420 ; CE, 9 juillet 1997, n° 122472). Enfin, ces réseaux doivent aussi disposer des capacités suffisantes pour alimenter le projet.

En revanche la desserte par les équipements publics n'est jamais suffisante « *Ni la desserte en eau et électricité ou l'accessibilité par route du terrain ne sont de nature à établir que ledit terrain est situé dans une partie urbanisée* » (CE, 30 juin 1995, n° 135339 ; CAA de Douai, 30 mars 2006, n° 05DA00166).

La desserte par les réseaux d'eau et d'électricité n'est donc pas à elle seule, de nature à établir que la parcelle est située dans une partie actuellement urbanisée, les autres critères sont à prendre en compte.

- les coupures d'urbanisation.

Ces coupures peuvent être constituées d'éléments naturels (rivières, ruisseaux, dénivellation, haies...) ou artificiels (routes, voies ferrées, chemins) qui délimitent des espaces, l'un étant naturel, agricole, rural, l'autre « urbanisé ». Elles introduisent alors deux entités distinctes notamment au niveau visuel ou fonctionnel. S'il en est ainsi, la jurisprudence les considère comme deux compartiments, le premier à protéger, le second urbanisable. Le terrain du projet ainsi séparé par un de ces éléments de la zone bâtie pourtant limitrophe, peut être considéré hors PAU. Ce critère peut à lui seul justifier un refus.

« *les terrains sont desservis par l'eau et l'électricité et se situent en bordure d'une voie publique le long de laquelle sont disséminées des constructions à l'intérieur des panneaux d'agglomération du bourg, il ressort des pièces du dossier que les terrains issus de la parcelle*

cadastrée B 438 se trouvent ***du côté non urbanisé de cette voie*** *et appartiennent à un compartiment de terrains à vocation agricole* » **(CAA Bordeaux N° 06BX02401 du 2 sept. 2008) - Arraute-Charritte 64120 B438-**

Ainsi ne peuvent être regardés comme situés dans les parties actuellement urbanisées :

- une parcelle qui, desservie par l'eau et l'électricité et située en bordure d'une voie communale le long de laquelle sont disséminées quelques habitations, se trouve **du côté non urbanisé de cette voie** ; (CE n°108111 4 oct. 1999) -Guillac 56800 Morbihan ZA165

- les terrains issus de la parcelle cadastrée C n° 630 desservis par l'eau et l'électricité et en bordure d'une voie publique, se trouvent du **côté non urbanisé de cette voie** et appartiennent à un compartiment de terrains à vocation agricole malgré quelques habitations situées à proximité. Le compartiment de terrains auquel se rattache ladite parcelle ne saurait donc être regardé comme constituant une partie actuellement urbanisée ; au surplus, il n'est pas sérieusement contesté que l'urbanisation de ces terrains aurait été de nature à favoriser une urbanisation dispersée ; **(CAA de Douai N° 10DA00463, 16 juin 2011) Mentque-Nortbécourt 62890 Windal , C n° 630**

- « *le terrain … rattaché au vaste espace rural qui se déploie au sud de la voie communale n° 5 et du chemin rural de Paterier, … resté vierge de toute construction, à l'exception de deux maisons implantées sur des parcelles éloignées de ce terrain ; que les parcelles bâties situées à proximité de ce dernier prennent place au nord de cette voie, qui* ***marque la limite de l'urbanisation*** *; que si quelques bâtiments sont également implantés au sud de la voie communale, dans le cône formé par cette dernière et ledit chemin rural, les caractéristiques de ce chemin et des lieux environnants, et notamment de la* ***pente des terrains****, la parcelle du projet occupe un compartiment de terrain distinct de celui dans lequel se situent ces bâtiments ; que le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement.* »; **(CAA DE LYON n° 11LY01167 10 avril 2012) Saint-Eustache (74410 Haute-Savoie) A441**

Ces coupures peuvent aussi constituer des liens : nombre de villages sont urbanisés de part et d'autre d'une route, d'une rivière, le pont ayant même expliqué leur développement.

CU négatif confirmé n° 10DA00463 MentqueNortbecourt

Pour un terrain se trouvant à moins de 200 mètres d'une dizaine de maisons situées de l'autre coté du chemin départemental, il n'apparaît pas qu'elles occupent un compartiment de terrain nettement différent ; (CE 21 juin 1989 N° 85604)

Il en est de même de la parcelle, située à proximité directe des constructions agglomérées qui composent le hameau de la Janaie du Souhait-La Sauvagère, desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité et par un chemin rural, localisée au sud du chemin rural, alors que la plupart des constructions du hameau sont implantées au nord de cette voie, ne se rattache à un compartiment de terrain nettement différent ; en effet, les constructions du hameau se répartissent de chaque côté de ce chemin qui en constitue l'axe de développement, plusieurs bâtiments sont déjà construits à l'ouest et au sud du chemin rural, à quelques dizaines de mètres de la parcelle litigieuse (CAA de Nantes N° 09NT01839, 18 fév. 2011) -Petit-Fougeray 35320 (Ille-et-Vilaine) Janaie du Souhait WE n° 62-

- Les caractéristiques des lieux

Ce critère qui découle des coupures mentionnées précédemment, apparaît souvent déterminant. Il s'appuie sur la géographie et détermine une dominante naturelle, agricole ou urbanisé. L'existence de constructions ne procure pas automatiquement un caractère urbanisé.

Un terrain d'une superficie de 3.800 mètres carrés environ, partiellement boisé, situé à moins de 70 mètres du centre du village et à l'intérieur des limites de ce village, par essence, constitué de constructions éparses et entouré d'espaces boisés, et dont des parcelles contiguës ou proches sont construites, est cependant en dehors d'une partie urbanisée compte tenu de sa localisation à l'extrême lisière Sud-Est d'un quartier périphérique - qui regroupe seulement quelques habitations - du village, et fait partie d'un espace naturel vaste et ouvert, constitué de champs et de vignes, qui s'étend dans toutes les autres directions. (CAA Bordeaux N° 11BX00748, 7 juin 2012) -Merignac (Orlut) Charente-

Il en est de même d'un terrain qui "jouxte des parcelles sur lesquelles des habitations sont édifiées ou en cours de construction" et comprend "alentour plus d'une dizaine de constructions"... dont la réalisation de la construction envisagée aurait été de nature à favoriser l'extension d'une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation naturelle de la vaste zone de mornes qui s'étend depuis les parcelles appartenant à M. X... jusqu'au littoral ; (CE N° 236338 du 18 octobre 2002)

- Saint Barthélemy Guadeloupe AZ238, 239

CU positif annulé n°01NC00319 Errevet

De la même manière, « ni la présence de quelques constructions dans un périmètre de deux cents mètres du projet, ni la desserte en eau et électricité ou l'accessibilité par route du terrain en cause ne permettent de regarder ce secteur rural comme une partie urbanisée » (CAA de Bordeaux, 11 déc. 2007, n°06BX00550). -Campsegret (la bernardie) 24-

De même, le juge a déclaré en dehors de la PAU :

CU négatif confirmé n° 03BX02007 Landrais

- l'arrière de la parcelle située, pour sa plus grande partie, dans une zone à vocation agricole et naturelle constituée de prairies, entourée sur trois côtés de pâturages, et éloignée de 60 à 100 mètres de la route et se trouve en second plan par rapport aux parcelles bâties implantées le long des voies communales. (CAA de Nancy, n°01NC00319 2 juin 2005, Mme Kinet). -Errevet Haute Saône A982

- une parcelle mitoyenne de celle bâtie située le long de la route départementale, séparée du hameau le plus proche par une bande de terrain naturel d'environ 100 mètres, est incluse dans un vaste espace naturel (CAA LYON N° 09LY02345 du mardi 15 février 2011) -Echallon 01130 (Crêt) E677-

- « un terrain, bien que situé à proximité du village et desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, se trouve dans un secteur qui, nettement délimité par plusieurs voies, appartient à une vaste zone agricole qui ne comporte pas de construction ; que ce terrain ne peut, par suite, être regardé comme situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune. » (CAA Bordeaux N° 03BX02007 14 novembre 2006) -Landrais 17290 Charente maritime ZK23-

L'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend de la combinaison de ces différents critères et le juge se prononce au cas par cas selon la méthode du faisceau d'indices. Elle comprend donc le secteur construit (bourg, hameaux,...) et, sauf rupture objective (dénivelé, haie dense, rupture physique,...), les terrains qui entourent immédiatement ces secteurs. En conséquence, la notion de PAU dépend étroitement de la géographie des lieux et des circonstances locales. L'administration et le juge, comme le montre les différents extraits de jurisprudence, examinent un ensemble de critères pour en déduire que la demande d'autorisation ou de certificat est ou non dans une partie actuellement urbanisée pour en déduire qu'elle doit être permise ou non.

LA NOTION DE “PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE” (PAU) D’UNE COMMUNE

Il n’existe pas de définition juridique de cette notion. L’appartenance d’un projet de contruction à une PAU ne peut être estimée qu’au cas par cas à l’occasion de l’instruction d’une demande d’urbanisme (permis de construire, certificat d’urbanisme opérationnel “b”).

Si elle ne se situe pas dans le bourg lui-même, la situation de la construction dans la PAU est appréciée en se référant à **7 critères** cumulatifs :

1 - Le nombre de constructions

Pour être considérés regroupés en hameau, le minimum est de 4 bâtiments d’habitation ou d’activité, distants de moins de 50 mètres. Les bâtiments annexes et les constructions liées à l’agriculture ne sont pas pris en compte.

2 - La contigüité ou la proximité immédiate du bourg ou d’un hameau

Sont hors PAU, les parcelles situées à plus de 50 mètres de la dernière construction du hameau. La distance peut être modulée en fonction de la topographie, la densité du bâti, les limites naturelles, la sensibilité agricole, ...

3- L’existence de terrains voisins déjà construits

Sont considérés dans la PAU, les espaces vides entre deux constructions ou deux groupes de constructions, distants de moins de 50 mètres de ces constructions, et les parcelles entourées de constructions.

4 - La désserte par les équipements

A l’intérieur de la PAU, les équipements existent :
- Une voie de capacité suffisante (accès normal des usagers, des services incendie, sécurité suffisante).
- Le raccordement possible au réseau d’eau et d’électricité
- L’assainissement eaux usées défini conforme au normes existantes
- Défence incendie assurée et conforme à la réglementation.

5 - La protection de l’activité agricole

On doit éviter l’extension de l’urbanisation sur de grandes unités foncières agricoles et en particulier dans des zones remembrées. Les distances réglementaires afférentes au bâtiments d’élevage et la règle de réciprocité seront appliquées.

6 - L’insertion dans le paysage

Les PAU se calent sur des limites naturelles : bois, ruisseaux ou fossés, chemins, voie ferrée, rupture de pente, ...

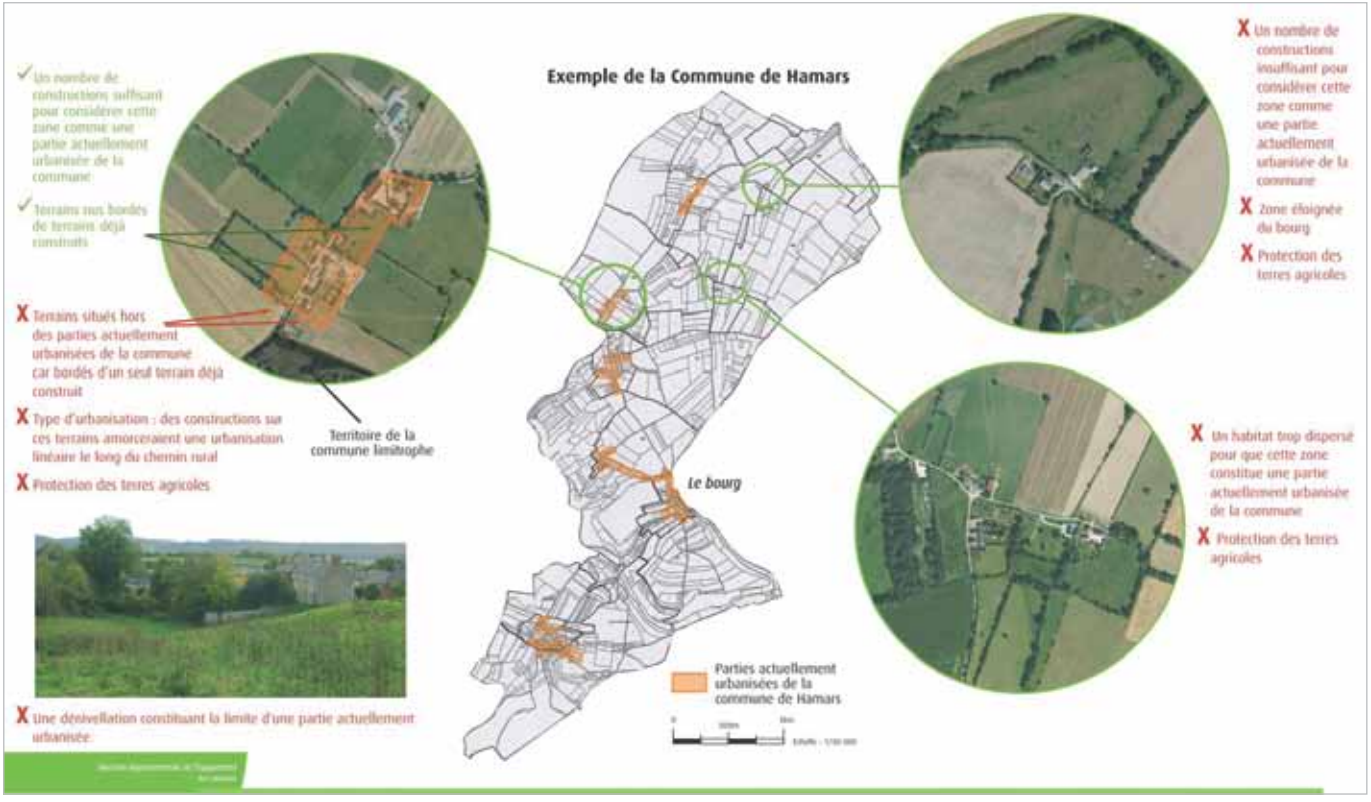
7 - Les constructions groupées

Les PAU ne peuvent s’étaler indéfiniment de long des voies. il faut les contenir si possible à une limite naturelle, ruisseau, plantation d’alignement, chemin, bois, ...

Direction départementale des territoires de l’Ariège - Service aménagement urbanisme habitat

- Effets

Dans ces parties actuellement urbanisées, un terrain est réputé constructible. Toutefois, cette condition n’est pas suffisante. Qu’un projet, quel que soit sa nature, son importance ou sa destination soit situé dans une PAU ne suffit pas à lui accorder l’autorisation d’urbanisme. Il est également nécessaire qu’il obéisse au règlement national d’urbanisme (RNU) codifié aux articles L. 111-1 et R.111-1 à R.111-24 du code de l’urbanisme (aspect de la construction, implantation par rapport aux limites séparatives ou aux voies, respect de l’environnement ...)



Illustrations de PAU par l'Etat dans le département du Calvados

INCONSTRUCTIBILITÉ EN DEHORS DES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

En dehors, le terrain est réputé inconstructible et les demandes d'autorisations ou déclarations d'urbanisme en vue de constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un refus ou d'une opposition sauf si elles entrent dans les exceptions mentionnées ci-après.

LES EXCEPTIONS

Elles concernent des constructions ou travaux pouvant être admis exceptionnellement, en raison de leur nature, en dehors des parties actuellement urbanisées. Elles sont au nombre de quatre.

L'ADAPTATION, LE CHANGEMENT DE DESTINATION, LA REFECTION, 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

Ces travaux doivent donc concerner une construction existante. **Ne pouvait être regardé comme une construction existante,**

- un bâtiment proche de la ruine ou en très mauvais état (CE 13 mai 1992, n°107914) et a fortiori en ruine (CAA Bordeaux n° 01BX00650 27 avril 2004.)

- la transformation d'un bâtiment à l'état de ruine ; que ce bâtiment ne pouvait, en conséquence, être regardé comme une construction existante (CE, 25 mars 1994, n° 139070)

- une « construction de seulement environ 20 m² en mauvais état, (CAA de Marseille, 20 septembre 2007, n° 05MA00767),

- l'installation d'une habitation légère de loisir et l'aménagement de l'abri existant de 9 m² les surfaces créées étant de 20 m² de 20 m² ne peut être considéré comme une extension du bâtiment existant, qui est une construction légère de très faible dimension à vocation d'abri de jardin dont il est constant d'ailleurs qu'elle a été édifiée sans autorisation ; (CAA LYON N° 09LY02050 du mardi 14 juin 2011)

Les travaux envisagés ne doivent pas conduire à une construction nouvelle comme :

- un bâtiment ... dont l'importance des travaux envisagés est l'équivalent d'une véritable reconstruction (CE 13 mai 1992, n°107914) .

- une augmentation démesurée de la surface habitable de 20 à 146 m² (CE, 8 juin 1994, , n°136081) de 158 à 268 m² (CAA Nantes 4 oct. 2000 n°98NT02652). En revanche des travaux ayant pour objet de porter de 63,60 m² à 135,60 m² la surface de plancher ... « *ne sauraient être regardés comme une construction nouvelle, mais comme une extension d'une construction existante* » (CAA Nantes N° 09NT00832 du mardi 16 février 2010)

L'aspect des constructions peut également être pris en compte (CAA Bordeaux, 4 mai 2006, n° 03BX00174). Les « *travaux prévus qui n'avaient pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction et consistaient seulement dans la suppression de quelques fenêtres et la modification de certains poteaux intérieurs pouvaient être regardés, comme ayant pour objet "l'adaptation et la réfection d'une construction existante"* (CE n°159959 25 fév. 1998)

Sous ces réserves, peuvent donc être autorisées :

- L'adaptation, la réfection, des constructions existantes

- la transformation interne d'un bâtiment, n'emportant pas d'augmentation de la surface hors oeuvre brute , ne modifiant pas substantiellement l'aspect extérieur et changeant la destination de l'immeuble, ; (CAA de Bordeaux N° 03BX00174, 4 mai 2006)

- la « réfection et une surélévation d'environ cinquante centimètres de la toiture, l'agrandissement des ouvertures de la façade, le percement de quelques ouvertures supplémentaires, enfin un réaménagement des espaces intérieurs » (CE, 28 septembre 1994, Ministre de l'équipement, n° 115541).

- l'extension des constructions existantes.

La notion d'extension suppose d'une part une réelle contiguité entre le bâtiment existant et d'autre part un équilibre entre la surface créée et existante. Un doublement semble être un maximum (CAA Nantes N° 09NT00832 du mardi 16 février 2010)

Ne peuvent être regardés comme une extension d'une construction existante, ...« les travaux autorisés par le permis contesté, qui portent la surface hors oeuvre brute de 158 à 268 m², ont pour objet la construction d'un nouveau bâtiment qui n'est relié à la construction déjà existante que par un couloir de 3,70 mètres de long sur 3 mètres de large ; « (CAA Nantes 4 oct. 2000 n°98NT02652)

- les changements de destination comme :

- la « transformation d'une ancienne caserne en discothèque (Conseil d'État, 25 février 1998, SCI les Peupliers, requête n° 159959)

- la « transformation d'une construction à usage agricole en maison d'habitation ; (CAA Nantes N° 00NT00581, 30 oct. 2001)

- L'extension des constructions 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. Cet alinéa vise à permettre une construction nouvelle destinée à l'habitation au sein d'un ensemble bâti agricole ancien. Deux conditions sont nécessaires : respecter l'architecture locale et être implanté dans l'enceinte des bâtiments existants.

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 ;

- Par équipements collectifs, il faut comprendre réseaux publics (eaux, électricité, eaux usées, télécommunication...), station de pompage, station de traitement des déchets, relais hertzien, station d'épuration... Les éoliennes sont également à inclure dans la mesure où elles sont destinées à la production et à la revente d'électricité. Sont en revanche exclus une nouvelle installation touristique (CAA Douai N° 06DA00273, 29 déc. 2006 campings), un ensemble immobilier comprenant des constructions à usage commercial de plus de 1 000 m 2 (CE N° 87388, 26 nov. 1990) ou un un hangar de stockage de matériel de travaux publics ...

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole se réduisent aux bâtiments agricoles proprement dit et à l'habitation des personnes travaillant sur l'exploitation dans la mesure où leur présence est indispensable à la marche de l'exploitation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis ou le CU doit examiner la réalité de l'activité agricole et pour cela prendre en compte l'importance de l'exploitation, les activités agricoles proprement dites, les activités complémentaires ainsi que les bâtiments existants et leurs localisations , ... pour apprécier la nécessité du projet. Ainsi, « la construction de l'abri envisagé pour l'élevage ne pouvait être regardée comme nécessaire à l'exploitation agricole, M X disposant déjà de bâtiments situés à une faible distance de la parcelle qu'il souhaitait consacrer à l'élevage et pouvant être utilisés aux mêmes fins. » (Conseil d'État, 18 fév. 1994, n° 103287). En revanche, elle ne doit pas prendre en compte le critère de la rentabilité économique de l'exploitation. (CAA Marseille, 23 sept. 2004, n° 00MA00726).

L'appréciation de la nécessité repose sur plusieurs critères comme :

- la présence de bâtiments situés à une faible distance de la parcelle envisagée pour l'élevage et pouvant être utilisés aux mêmes fins (CE N° 103287, 18 fév. 1994)

- la nécessité de remiser des engins et matériels agricoles et de disposer sur son exploitation d'une chambre froide, d'une chaîne de conditionnement et d'une aire de stockage des emballages nécessaires à la production agricole de fruits et légumes ;(CAA Marseille, N° 09MA02212, du jeudi 19 mai 2011)

N'ont pas été considérés comme des bâtiments nécessaires à l'activité agricole :

- la construction de deux bâtiments destinées non à l'exploitation d'un élevage de sangliers, mais à la réalisation d'un parc de chasse (CAA Nantes N° 99NT02421, 28 déc. 2001)

- un stand de vente qui, implanté à plus de quatre kilomètres du siège de l'exploitation,s'il doit être regardé comme lié à l'activité agricole exercée par l'intéressée, il n'est pas établi qu'il soit nécessaire à l'exploitation agricole (CAA Marseille N° 00MA00726, 23 sept. 2004)

- un gîte rural, situé à 180 m de la ferme, alors même que les ressources qu'il procure seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, (CE N° 282398, 14 fév. 2007)

- la construction d'un bâtiment destiné, notamment, au logement d'un salarié sur place n'apparaît pas nécessaire à l'activité agricole compte tenu de la nature des cultures pratiquées, constituées de vignes, d'oliviers et de vergers, CE N° 314082, 18 décembre 2009)

- un étang piscicole (TA Nancy 23 mai 1995)

- des boxes à chevaux (CAA Nantes 5 mai 1999, 96NT01427

Attention

Pour déterminer le lien de nécessité à l'activité agricole, la jurisprudence retient plusieurs critères tel que la surface minimum d'installation, ou la nature de l'activité agricole. En revanche, elle ne s'appuie pas sur la qualité du demandeur de l'autorisation. Un refus de permis de construire au motif que le propriétaire du terrain n'est pas agriculteur constitue une erreur de droit (C.E. 3 octobre 1984, M. Mouret). Inversement, un permis de construire peut être refusé même si le demandeur justifie de sa qualité d'agriculteur, la profession d'agriculteur n'étant pas une condition suffisante pour conférer à son activité le caractère agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles recouvrent en secteurs boisés, des bâtiments forestiers comme les scieries, dans les carrières installations, bâtiments liés aux activités d'extraction, concassage, stockage... , Il en est de même pour les mines.

« *Les abris de pêche ne sont pas compris dans la liste des constructions autorisées dans l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, ... Ils n'entrent pas non plus dans la catégorie des constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ni à la réalisation d'opérations d'intérêt national. Les services de l'État s'efforcent de maîtriser l'urbanisation diffuse en dehors des zones urbanisées et en particulier le long des cours d'eaux ou au bord des plans d'eau. Ces espaces sont très fréquemment porteurs de fortes valeurs environnementales par leur biodiversité et la qualité des paysages. Ils jouent également un rôle important pour la gestion qualitative et quantitative de l'eau et des milieux aquatiques.* » (JOAN Q 117730 Réponse publiée au JO le : 17/04/2007

- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage comprennent les voiries, plantations, équipements techniques et constructions de

sanitaires et locaux en dur présentant une utilité technique (buanderie, cellier, espace de stockage du bois,...).

- La réalisation d'opérations d'intérêt national concernent de grands projets listés à l'article R121-4-1 du Code de l'urbanisme.

Ces 5 exceptions seront très souvent soumises à l'avis d'une commission instituée pour protéger les espaces agricoles. « *Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux 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'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. 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 ;* » (L111-1-2) Ainsi, qu'il s'agisse d'équipements collectifs, de constructions liées aux ressources du sous-sol (mine, eaux.) et même de constructions nécessaires à une exploitation agricole, et évidemment des aménagements annexes de chacun d'eux, l'objectif est bien de limiter fortement la consommation de surface agraire. Outre, le caractère nécessaire du projet, seront à analyser la pertinence de sa localisation, sa conception, son importance au regard de l'intérêt agricole du terrain.

Attention

La notion d'espace agricole au sens de cet article L 111-1-2 est extensive et comprend toutes les surfaces sur lesquelles est ou peut être exercée une activité agricole y compris celles à l'état naturel.

Par ailleurs, dans un certain nombre de cas, un avis peut ou doit être fourni par la commission de la nature, des paysages et des sites soit dans sa formation « de la nature » soit dans sa formation « des sites et paysages » en fonction de la sensibilité du lieu d'implantation. Cet avis est simple.

Enfin, le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques peut également donner un avis dans le mesure où le projet nécessitera une autorisation au titre d'une installation classée pour l'environnement ou d'une autorisation loi sur l'eau.

Si le projet satisfait à l'une de ces exceptions, l'article L.111-1-2 ne s'oppose pas à l'implantation de la construction dans la mesure où les autres articles du RNU ne l'entrave pas.

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INCOMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE DES ZONES HABITÉES

et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

Concernent essentiellement des constructions et installations, génératrices de fortes nuisances olfactives, sonores, poussières, de danger, incommodités. Il en est ainsi d'un bâtiment d'élevage de chiens, d'une décharge, (CE, 23 déc. 1988, n° 82863). d'une poudrerie, d'activités taille de pierres, ou de scierie. En revanche, une discothèque ne peut entrer dans le champ de l'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées.(CE, 2 fév. 1996, n° 138448)

Attention

Le fait que ces constructions soient permises en dehors des parties actuellement urbanisées ne les dispense aucunement d'une attention particulière sur l'implantation, la qualité de la construction ou aménagement. Au contraire, s'agissant d'exception à la règle de constructibilité limitée, le respect des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme n'en revêt que plus d'acuité.

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.

Cette exception ponctuelle concerne une construction repose sur un formalisme, délibération de la commune. Cette délibération doit être réellement motivée et exposer de manière concrète les raisons pour lesquelles la commune a intérêt à autoriser le projet.

L'autorité compétente doit vérifier la réalité de la diminution de la population (CE, 17 décembre 2007, n° 295425). « *Seule une perspective avérée de diminution de la population communale était susceptible de justifier une exception à la règle de la constructibilité limitée motivée ; qu'en l'espèce, aucune des pièces du dossier ne permet d'établir une telle perspective ; que, dans ces conditions, le retour des natifs du village ne saurait constituer en soi un intérêt communal susceptible de justifier l'octroi, ... d'une autorisation de construire en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, alors même que la zone en cause comporterait déjà une maison d'habitation ;* »(CAA Marseille N° 09MA04695, 8 déc. 2011)

Elle ne peut contrôler le motif retenu par le conseil municipal que s'il repose sur des faits matériellement inexacts ou entaché d'erreur manifeste d'appréciation (TAPau, 21 janvier 1989, n° 9542 - TA Besançon, 19 décembre 2002, n° 01-786-2)

En revanche, il lui appartient, quelle que soit la nature et la destination (habitation, agricole, artisanale, entrepôt, services...) de la construction ou aménagement de pleinement de vérifier les 4 conditions définies à l'article L111-1-2-4° :

- ne pas « porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Ce n'était pas le cas de la réalisation de 4 lots à bâtir sur le terrain situé dans une vaste zone naturelle vierge de toute construction, serait de nature à favoriser une urbanisation dispersée, incompatible avec la préservation des espaces naturels environnants. Le préfet, pouvait, pour ce seul motif, justifier la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif alors que, par une délibération le conseil municipal a émis, un avis favorable à la demande de certificat d'urbanisme aux motifs que la parcelle est desservie par les réseaux publics d'eau et d'électricité, qu'un assainissement autonome est possible et que toute construction maintiendra la population locale ; (CAA Nancy N° 10NC01469 du jeudi 30 juin 2011) -Saint-Maurice-Crillat, 39130 (Champ Canard) ZH n° 4

Portait également atteinte à la sauvegarde d'un espace naturel et d'un paysage le projet de construction de deux maisons d'habitation prévues dans un vaste espace naturel constitué de prairies, de terres cultivées et de bois. Le préfet n'a pas commis d'erreur d'appréciation en délivrant un certificat d'urbanisme négatif même si le conseil municipal a délibéré favorablement en considérant que l'intérêt communal le justifiait. (CAA Bordeaux N° 07BX01533, 25 nov. 2008)

- ne pas « porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,

Le projet doit éviter d'exposer des personnes à des risques, nuisances (olfactives, poussières, effluents, fumées...bruits,) liées à des activités, publiques ou privées, d'origine agricoles, industrielles, artisanales, tertiaires ... Elles peuvent atteindre des habitants ou des milieux (zones de captage, rivières, sols pollués...). Une construction pourra donc être refusée pour ne pas exposer des personnes ou des biens à des pollutions ou risques graves.

- ne pas « entraîner un surcroît important de dépenses publiques

Une construction en raison de son importance ou de sa localisation peut générer des dépenses publiques notamment en équipement hors de proportion avec des finances locales. Ainsi doit être refusé une opération relative à la construction de deux projets de 60 et 53 maisons individuelles sur un terrain de 35 ha en grande partie boisé et dépourvu de toute construction «compte tenu de sa nature, de son emprise, de l'implantation des constructions et de son importance

pour une commune d'environ 2.000 habitants qui ne comprend que 800 logements, n'est pas au nombre des constructions qui peuvent être légalement entreprises sur le fondement des dispositions législatives précitées en dehors des parties urbanisées du territoire communal » ; (CAA Paris, 18 mars 1997, n° 95PA03441).

- ne pas être contraire aux objectifs de gestion économe de l'espace, de rationalisation de la demande de déplacement ... des lois montagne et littoral. Cet alinéa rappelle que les collectivités publiques doivent harmoniser leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin «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. »

Ainsi, des permis fondés sur la demande motivée du conseil municipal qui estimait que les constructions envisagées favoriseraient un apport de population, alors qu'elles sont situées à une distance d'au moins 400 m du bourg et séparées des constructions les plus éloignées de ce bourg par plusieurs parcelles non construites, sont entachés d'illégalité : aucun motif d'intérêt communal ne justifiait que ces constructions à usage d'habitation soient implantées en dehors des parties urbanisées de la commune, dans une zone à vocation exclusivement agricole, quand bien même elle serait desservie par la voirie et les réseaux et que des autorisations auraient été délivrées par ailleurs en zone AOC sur avis conforme du préfet de la Gironde ; (CAA Bordeaux N° 06BX02378 2 sept. 2008).

L'intérêt communal est à apprécier en fonction de l'importance de la construction, de sa localisation au regard de sa destination, de son intérêt économique et social pour la commune et de la valeur du site d'implantation.

II - 2 : LES RÈGLES À APPLIQUER

Elles découlent en premier lieu de l'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.* »

Ces dispositions imposent une obligation d'hamonisation de leurs prévisions et décisions d'urbanisme et un respect de règles de fond. Si certaines restent très générales, d'autres récemment s'avèrent plus précises comme par exemple assurer « *la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques* » . Ces objectifs seront bien à prendre en compte lors de l'instruction des autorisations et déclarations d'urbanisme comme le rappelle l'arrêt suivant.

« *Considérant qu'il résulte des termes mêmes de l'article L..111-1 du code de l'urbanisme, que la disposition de l'article L.110 du même code qui énonce des objectifs à prendre en compte par les collectivités publiques, "dans leurs décisions d'utilisation de l'espace", et notamment un objectif de sécurité et de salubrité publique, n'est pas opposable aux décisions individuelles à intervenir sur les projets de construction dans des communes ou dans des parties de communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ;* »
(CE N° 133648, 17 mars 1993)

Les règles découlent ensuite et de manière plus précise, des articles R111-2 à R111-24 et réglementent l'implantation et la desserte des constructions, aménagements, installations et travaux, les volumes et aspects des constructions. Elles s'appuient sur des objectifs de salubrité, sécurité, tranquillité publique, de respect de l'environnement, de l'agriculture, des ressources du sol ou du sous-sol, des paysages naturels et urbains etc... Ces articles sont d'application délicate et font l'objet pour beaucoup d'entre eux d'une abondante jurisprudence.

Après un rappel sur la décision d'urbanisme, son contenu, sa motivation, seront présentés, pour chaque article, l'intérêt pour l'environnement et le cadre de vie des habitants, le texte de référence, les actes concernés (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, ...) et les conditions d'application les (prescriptions possibles, refus...)

RAPPEL SUR LA DÉCISION D'URBANISME

L'utilisation de l'espace et des sols est soumise à des pressions de plus en plus fortes et souvent antagonistes : agriculture, urbanisation, biodiversité ... Pour les concilier, le législateur élabore des textes de plus en plus contraignant, essayant de répondre des enjeux de plus en plus vitaux :

- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport,
- préserver des terres agricoles, des milieux naturels et des paysages,
- assurer les sécurité et salubrité publique,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie, les déplacements,
- assurer cadre de vie des habitants,

Les règles générales d'urbanisme participent de ces préoccupations et objectifs. Pour les faire appliquer, il est apparu nécessaire d'assurer un contrôle de leur respect en définissant des procédures d'utilisation des sols variant d'un régime de l'autorisation à l'exemption de toute formalité. Ces procédures obéissent à un formalisme qui cadre les règles de fond et assure des garanties à ses différents acteurs.

LES RÉGIMES D'AUTORISATIONS ET DÉCLARATIONS

Les projets affectant l'utilisation des sols (en dehors de la production agricole) sont, en fonction de leur importance ou de leur localisation, soit dispensés de toute formalité, soit soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration. Ces régimes diffèrent ensuite selon l'objectif des travaux : construction, (construction nouvelle, restauration, extension des constructions existantes) aménagements et installations (camping et hébergement touristique, lotissement, clôture, aires de stationnement, affouillement et exhaussement de sol, terrains de sport ou loisir...) et démolition.

En conséquence, on distingue les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable.

LES TYPES DE DÉCISION (L424-3)

Cinq types de décision sont possibles :

- accord du permis de construire, du permis d'aménager ou du permis de démolir avec ou sans prescriptions

- refus du permis de construire, du permis d'aménager ou du permis de démolir, opposition à la déclaration préalable ;

- non-opposition à la déclaration préalable ;

- sursis à statuer

Ces différentes décisions font l'objet d'un arrêté dans le délai fixé par les textes (en général 1 mois pour les déclarations préalables, 2 mois pour les permis de construire d'une maison individuelle, 3 mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager). A défaut, les demandes font l'objet d'un permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite. (R424-1) Ces autorisations implicitement accordées ont les mêmes effets que celles délivrées de manière explicite. Des exceptions existent.

Qu'elles soient explicites ou tacites, ces décisions doivent faire l'objet des mesures de publicité.

Attention

Une autorisation ou une non opposition à déclaration délivrée sur la base d'indications fausses ou incomplètes de nature à induire en erreur l'administration ne crée pas de droits même si elle a fait l'objet d'une publicité régulière. Elle peut donc être retiré à tout moment par l'autorité compétente (CE 14 octobre 1983, De Oliveira. CE 24 avril 1992, N° 94513 Gillot).

LES PRESCRIPTIONS (L424-3)

Elles peuvent être exigées par l'auteur de la décision pour imposer aux pétitionnaires le respect d'une règle d'urbanisme dont la méconnaissance par le projet n'atteint pas un degré de gravité justifiant un refus d'autorisation. La réalisation du projet autorisé doit alors satisfaire au dossier présenté et aux conditions fixées par l'autorité compétente. Ces prescriptions doivent donc être exécutées même si elles infirment des éléments du projet initial. Elles peuvent concerner par exemple l'aspect du projet, les aménagements à réaliser sur le terrain d'assiette, les équipements d'accès et de viabilité... Etroitement liées aux caractéristiques des lieux, elles ne sont pas obligatoires. Néanmoins dans certains cas, l'absence de prescriptions peut être une cause d'annulation de la décision et engager la responsabilité de l'administration. (CE 2 oct 2002 n°232720)

Les prescriptions émises doivent :

- être écrites dans la décision, être suffisamment explicites et ne pas se prêter à diverses interprétations et le bénéficiaire doit être en mesure de comprendre l'étendue des modifications. Ainsi elles ne peuvent, pour un projet de construction, renvoyer à une concertation ultérieure pour définir les modalités de construction et de raccordement sur la voirie (CE 16 janvier 1987, n°64032)

- porter sur des points précis et limités et ne pas remettre en cause l'économie générale du projet (CE 7 nov. 1973 n°85237) Si, elles conduisent, en raison de leur importance ou nature, à une refonte du projet, l'autorisation ou la déclaration doit alors être refusée (CE 26 janvier 1979, n°02200). Il en est de même si elles modifient l'implantation d'une partie du projet (CE 8 novembre 1985 N° 45417)

- être réalisables. Alors que le permis de construire à M. X... exige l'installation d'au moins six places de stationnement sur sa parcelle, l'espace disponible sur le terrain d'assiette de la construction autorisée ne permet pas, eu égard à la disposition des lieux, leur aménagement. Le permis est annulé. (CE n° 106685 du 14 décembre 1992)

LA MOTIVATION

La décision doit être motivée

- si elle comporte rejet de la demande, opposition à la déclaration,

- si elle est assortie de prescriptions,

- 'il s'agit d'un sursis à statuer,

- si elle autorise une dérogation ou une adaptation mineure (L 424-3 R 424-5)

Cette motivation est concrétisée dans l'arrêté par des «Considérant ». Elle justifie la décision et expose les raisons des refus, des prescriptions, dérogations ou sursis. Elle doit s'appuyer sur un ou des articles du code de l'urbanisme et sur une appréciation correcte des éléments de fait. Incluse dans le préambule de l'arrêté, elle doit être concise, complète et claire. En conséquence, elle mentionnera tous les motifs qui devront être hiérarchisés et fondés. Elle ne peut se limiter à une formulation vague ou à une simple paraphrase d'une disposition d'urbanisme non respectée et sa rédaction doit permettre au lecteur de la décision de comprendre à la fois la base juridique et son application concrète au cas considéré.

L'insuffisance ou l'inexactitude de la motivation des décisions peut être une cause d'annulation de la décision par la juridiction administrative.

CHAMP D'APPLICATION

Avec la réforme de 2007, les dispositions du RNU s'appliquent comme auparavant aux permis de construire, mais aussi aux aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable..... (R111-1)

> les constructions. Il est possible d'autoriser ou interdire soit dans leur ensemble soit en fonction des 9 destinations définies de manière exhaustive à l'article R 123-9 : - habitation, - hébergement hôtelier, - bureaux, - commerce, - artisanat, - industrie, - exploitation agricole ou forestière, - entrepôt - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sauf, pour cette dernière catégorie qui comprend aussi bien un transformateur EDF qu'un hôtel de ville, une éolienne qu'un local administratif, un pylône de télécommunication qu'une école, il n'est pas possible de faire des sous catégories.

Les installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, les santé, sécurité, salubrité publiques, l'agriculture, l'environnement, les sites et monuments. Elles sont donc très diverses et émanent aussi bien d'activités publiques ou privées, industrielles ou agricoles, artisanales ou tertiaires et sont réglementées par le code de l'environnement. Elles sont soumises, selon leur importance et leur activité à trois régimes administratifs : déclaration, enregistrement ou autorisation. Néanmoins, ce critère ne rend pas toujours compte des gènes et dangers. Quel que soit le régime administratif, il est indépendant de l'autorisation ou déclaration d'urbanisme.

> les installations. Il s'agit des affouillements ou exhaussements des sols, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares, golf, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

En l'absence de carte communale et de PLU ou de document d'urbanisme en tenant lieu, s'applique la règle dite de constructibilité limitée et l'ensemble des règles nationales d'urbanisme. Les autorisations et déclarations d'urbanismes y sont délivrées au nom de l'Etat.

PRÉSERVATION DE LA SÉCURITÉ ET DE LA SALUBRITÉ PUBLIQUE (R. 111-2)

Les risques qu'ils soient naturels ou technologiques paraissent augmenter, les ondes électro-magnétiques soulèvent de vives inquiétudes, la cohabitation des habitations et des activités s'avère très souvent difficile... Les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique prennent des formes nouvelles et revêtent donc une acuité particulière. Elles recouvrent, au sens de l'article R.111-2 la protection contre les atteintes à la santé publique, voire les atteintes à la qualité de la vie : les nuisances olfactives, poussières, effluents, fumées...bruits, qu'elles soient d'origine publique ou privée, liées à des activités agricoles, industrielles, artisanales, protection des captages, assainissement... Elles peuvent atteindre des habitants ou des milieux (zones de captage, rivières, sols pollués...)

La finalité de cet article est avant tout préventive et concerne l'hygiène, les risques et vise toute mesure de nature à préserver la santé des habitants. Incidemment, elle repose sur une qualité de l'environnement. En conséquence, elle conduit à éviter des constructions polluantes aux alentours de captage d'eau potable ou à empêcher des habitations de s'installer à proximité d'une station d'épuration ou sur des remblais d'une ancienne décharge par exemple. Elle peut aussi bien conduire à protéger des milieux naturels à enjeu public que des humains de sources de pollutions ou de risque pour leur santé ou leur vie.

Une construction pourra donc être refusée pour ne pas exposer des personnes ou des biens à des pollutions ou risques graves.

> Texte de référence

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des 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 implantations.* » (R111-2)

La salubrité publique comprend essentiellement l'hygiène, les risques de maladie, de salubrité de l'eau et des denrées alimentaires et les dangers et nuisances susceptibles notamment de porter atteinte à la santé publique. Par sécurité publique, on entend les risques d'accident, d'incendie et les dangers qui menacent la collectivité ou les particuliers.

> Actes concernées

Certificat d'urbanisme, Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable. Elles permettent aussi bien un refus, une acceptation pure et simple, **une acceptation sous réserve de prescription, une opposition à déclaration**.

> Conditions d'application

Cet article est d'ordre public : il s'applique aussi bien en l'absence qu'en présence de documents d'urbanisme et ce quelles que soient les dispositions de ces derniers. Ainsi, un projet peut être refusé en raison de l'atteinte qu'il porterait à la sécurité ou salubrité publique alors que le terrain est situé dans une partie actuellement urbanisée ou dans une zone constructible d'un PLU ou d'une carte communale .

Dans tous les cas, il appartient à l'autorité compétente (généralement le maire ou le Préfet en fonction de l'existence d'un document d'urbanisme et du maître d'ouvrage du projet) d'apprécier au cas par cas si les atteintes à la sécurité ou salubrité publique sont de nature à justifier soit des prescriptions soit un refus. Les critères d'appréciation reposent sur la situation (proximité, existence de risques...) les caractéristiques (spécificités techniques, produits utilisés...) l'importance du projet. En cas de saisine, le juge apprécie ensuite, au cas par cas, la légalité de la décision concernée.

Il est indispensable que la décision du maire s'appuie sur des faits matériellement exacts, qu'elle ne soit pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation (ce qui constitue un contrôle minimal) et que les pre-

scriptions du règlement sanitaire départemental (notamment distance d'éloignement par rapport aux points d'eau) soient respectées.

Attention, cet article ne peut être appliqué qu'en cas de risque certain, ce qui exclut tous les risques situés dans le champ de la «précaution» comme par exemple les antennes relais de téléphonie.

Ainsi, portent atteintes à la salubrité publique

pour autrui :

- un permis pour l'extension d'un élevage comprenant une étable, un bâtiment pour le stockage de fourrage et une fumière qui, par son importance, et sa localisation à proximité de plusieurs habitations, et même si la couverture de la fumière est susceptible de limiter la formation de purin, est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ; (CAA Nancy n° 00NC01554 du 3 mars 2005)

- permis de construire un bloc sanitaire et un bâtiment d'accueil accordé à M. X... le 24 mai 1982 par le maire de Junas Gard sur un terrain de camping qui, eu égard à la configuration des lieux, à l'existence proche de puits sur les propriétés voisines et à l'implantation du système prévu d'assainissement par épandage, risquaient, en l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, de porter atteinte à la salubrité publique.(CE du 11 février 1987 n° 53981)

ou pour des milieux :

- l'autorisation d'une habitation à proximité d'un captage d'eau potable sans imposer des conditions précises quant aux caractéristiques du dispositif d'assainissement ; (CE n°66734 25 sept 1987)

- l'autorisation de construire une maison d'habitation, sans prescriptions spéciales, alors que le mode d'assainissement proposé est insuffisant pour garantir la qualité d'une nappe alimentant une source d'eau potable appartenant à M. de Y... située à proximité, ; (CE n°41690 25 juillet 1986, « *De Talhouet* »)

- l'autorisation, à proximité immédiate de nombreuses habitations, d'un atelier de traitement de viandes et abats qui portait atteinte à la salubrité des lieux avoisinants ; (CE, n° 51580 11 avr. 1986)

- le permis de construire un atelier de transformation alimentaire générant des eaux usées qui, provenant de l'activité de fabrication, estimées par l'exploitant à 300 litres par jour, doivent être stockées sans traitement dans une fosse étanche près de l'atelier puis, vidangées périodiquement, être également épandues sur un autre terrain mis à la disposition de la société de fait ; or, le terrain d'implantation de cet établissement artisanal ainsi que celui où doivent être épandues ses eaux usées sont situés au voisinage immédiat de cours d'eau, et que les déversements qui y sont envisagés peuvent menacer la qualité des eaux souterraines, lesquelles doivent être protégées même si elles n'ont pas juridiquement la qualification d'eaux potables . (CE n° 134632 du 28 février 1994)

ou pour les deux :

- l'autorisation d'une centrale à béton à proximité immédiate d'une maison d'habitation source de nombreuses et importantes nuisances de bruit, de poussières, de trafic, de rejets d'eaux polluées (CE n° 90033 29 décembre 1997)

- l'autorisation, à proximité d'habitations, de l'extension d'un silo de céréales dont les activités, entraînant une aggravation du bruit et une augmentation du volume des poussières dégagées à l'extérieur, risquaient de porter atteinte à la salubrité des lieux avoisinants. (CE n°107373 22 juillet 1992)

pour les risques :

Les risques d'inondation, de glissement de terrain, d'incendie, de sécurité de la circulation, technologiques, l'existence de sols pollués... peuvent aussi justifier un refus d'autorisation d'urbanisme au titre de l'article R 111-2. Ainsi,

- le refus d'une extension d'habitation existante dans un secteur soumis à des risques importants d'incendie de forêts compte tenu de l'augmentation de la capacité d'accueil qui exposait leurs occupants aux risques et pouvait créer des risques supplémentaires d'incendie dans l'ensemble du secteur est justifié. La circonstance que d'autres propriétaires auraient obtenu des permis de construire pour des parcelles voisines est sans incidence sur la légalité du refus. (CE 1er mars 2004, n°209942 « *Commune de Villelaure* »)

- le permis de construire un immeuble de trente-cinq logements sans l'assortir de prescriptions spéciales dans une zone qui a déjà subi des ruissellements est entachée d'illégalité (CAA Douai n° 06DA01084 du 8 février 2007)

- un projet assorti de prescriptions spéciales concernant l'évacuation des eaux pluviales qui, compte tenu des dimensions (4400 m² de serres) de la construction, de la configuration des lieux et des caractéristiques géologiques des terrains avoisinants, était susceptible d'aggraver les risques d'inondation dans la zone proche d'une voie publique, et donc de porter atteinte à la sécurité publique ; (CE n° 193908 du 7 février 2003)

En revanche ne portent pas atteinte à la salubrité publique :

- le permis de construire une porcherie industrielle induisant des conditions d'épandage du lisier qui ne serait de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques au sens de l'article R. 111-2 ; (CE n° 56546 29 mai 1987)

- le permis de construire d'une fosse à lisier supplémentaire d'une capacité de 1500 m3 qui permettra en augmentant la capacité de stockage, d'espacer les épandages et de les réaliser au moment où les conditions atmosphériques seront favorables ne porte pas atteinte à la salubrité ; (CE n° 110067 du 15 novembre 1995)

- l'autorisation de construire un chenil destiné à abriter 25 pensionnaires, sur une hauteur à l'écart du village, et bénéficiant d'une protection arbustive contre les bruits et les vues, les prescriptions imposées au pétitionnaire en matière d'assainissement, étant de nature à assurer une protection efficace des puits et sources de la commune. (CE, 20 Janvier 1993 n° 125569)

- un projet de porcherie située à 500m des maisons d'habitation, à 400m du terrain de sport, à 160m du cimetière, à plus de 110 mètres de la source de Bas-Mont qui ne produit pas une eau propre à la consommation ; sachant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que cette porcherie fasse courir un risque à la nappe phréatique, que, compte tenu des prescriptions dont l'administration est en droit d'assortir l'autorisation de fonctionnement nécessaire à cette installation classée, le maire de Ruffey-lès-Echirey a, en refusant le permis de construire contesté comme contraire aux dispositions de l'article R.111-2 ; (CE 27 juillet 1990 n°107256 « *Commune de Ruffey les Echirey* »)

> Réciprocité

Il est à noter la réciprocité de cet article : si des constructions susceptibles d'être dangereuses peuvent être interdites à proximité d'habitations, de constructions recevant du public..., inversement, il est possible de refuser ces dernières si elles s'implantent à proximité d'installations dangereuses. Ainsi ont pu être annulés :

- une autorisation de lotir à proximité d'une porcherie (CE 21 mars 1980 « Peyrusque » n°12888).

- le permis de construire un restaurant à proximité des unités de vapocraquage et d'hydrodésulfuration, des sphères de stockage de gaz combustible liquéfié et de la canalisation de transfert d'éthylène l'exposant à des risques d'effets mortels ou irréversibles en cas de rejet accidentel de gaz par ces installations ou d'explosion ; la faible probabilité de ces risques ne dispensait pas l'autorité administrative d'en tenir compte (CE n° 107878 20 mai 1994)

- le permis de construire un bâtiment à usage de dépôt, d'atelier de conditionnement et de bureaux situé à trente mètres d'un silo à grains d'une capacité de 20 000 tonnes, (CE n° 86494 16 octobre 1992)

- le permis de construire un bâtiment à usage d'habitation situé dans une zone où la présence d'installations de stockage de produits liquides ou de gaz liquéfiés expose ses habitants à des risques d'effets mortels en cas d'incendie ou d'explosion alors même que la parcelle d'assiette du projet en cause est classée dans une zone urbaine constructible du plan d'occupation des sols et que d'autres constructions ont été autorisées. (CE n° 190303 19 novembre 1999)

- l'aménagement d'un logement autorisé par le permis était situé dans une zone où la présence d'installations de stockage de produits liquides ou de gaz liquéfiés expose ses habitants à des risques d'effets mortels en cas d'incendie ou d'explosion, même si la parcelle d'assiette du projet en cause est classée dans une zone urbaine constructible du plan d'occupation des sols et que d'autres constructions ont été autorisées à proximité des installations susmentionnée (CE n° 190304 du 19 novembre 1999)

L'article L 111-3 du code rural a formalisé ce principe de réciprocité vis à vis des bâtiments agricoles, interdisant en général aux tiers toute nouvelle construction et tout changement de destination à usage non agricole dans leur proximité

> Documents sur les risques

Par ailleurs, dans les situations les plus dangereuses, des plans de prévention de risques, naturels ou technologiques, ont été élaborés, définissant des secteurs inconstructibles en fonction des aléas. Ces documents, qui constituent des servitudes d'utilité publique, s'imposent, qu'il y ait ou non un document d'urbanisme.

D'autres documents, à vocation d'information, existent. Ainsi, dans chaque département, sont récapitulés par commune les principaux risques dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** (DDRM). De même, des atlas des zones inondables ont été élaborés pour les principales rivières. Ces documents n'ont pas de portée réglementaire. Néanmoins, leur contenu permet à l'autorité locale de mieux motiver sa décision d'autorisation d'urbanisme.

Cependant, tous les risques ne sont pas encore répertoriés pas les autorités locales. Le fait qu'un secteur géographique ne soit pas couvert par un document, ne correspond donc pas à une absence de risque.

> Certificat d'urbanisme et autorisation d'occuper le sol

Enfin si un certificat d'urbanisme favorable a été délivré, la nature et le contenu des règles qui y sont mentionnés demeurent applicables pendant un an. Le PC ou la déclaration doit dans le délai imparti doit en principe permettre l'opération envisagée. Néanmoins, «*Un terrain reconnu comme constructible par un certificat d'urbanisme ou par les documents d'urbanisme peut être déclaré ultérieurement inconstructible s'il s'avère, notamment à la suite de la constatation de phénomènes naturels nouveaux ou d'études particulières, que ce terrain est exposé à des risques jusqu'alors inconnus ou insuffisamment connus. Le préjudice subi peut être indemnisé s'il est démontré que l'autorité administrative avait une connaissance suffisamment précise, à la date à laquelle elle s'est prononcée favorablement sur la constructibilité, d'un risque sérieux de nature à interdire la réalisation d'une construction. Si, en revanche, la connaissance du risque est intervenue ultérieurement, aucune indemnité ne peut être accordée.* "
(JO Sénat Q17467 5/5/2005)

EXPOSITION À DES NUISANCES (R. 111-3)

Les nuisances sont de plus en plus mal ressenties, le bruit étant la

plus répandue, gênant 2 français sur 3 et occasionnant de sérieux troubles de santé. D'autres (odeurs, vibrations, lumières, poussières, mouches,..) se développent.

Différentes réglementations visent à les limiter, notamment celle relative aux installations classées. Certaines nuisances peuvent également relever de l'article R111-2. Néanmoins, l'article R111-3 conserve son utilité.

TEXTE DE RÉFÉRENCE

«*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.*» (R. 111-3).

ACTES CONCERNÉS.

Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable. Il permet aussi bien une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription, un refus ou une opposition à déclaration.

CONDITIONS D'APPLICATION

Il convient d'abord de qualifier la gravité de la nuisance, il appartient ensuite d'adopter les mesures les plus adaptées : un refus ou opposition sera souvent difficile, des prescriptions seront fréquemment les plus pertinentes.

Cet article permet aussi de contrôler les constructions génératrices de nuisances. Ont été annulés en raison de nuisances graves :

- le permis de construire d'« *une maison d'habitation située à 170 mètres d'une porcherie comptant 800 animaux* » (CAA Nancy n° 95NC00487 du 14 octobre 1999)

- « *il ressort des pièces du dossier que tant la destination de la construction (abri préfabriqué en vue d'y installer un chenil) projetée que son implantation dans un secteur habité sont, en l'espèce, malgré l'édiction de certaines mesures propres à diminuer les nuisances sonores, susceptibles de créer des nuisances graves* " (CE N° 266238 du 15 mars 2006)

La gravité de la nuisance n'est pas reconnue pour :

- une construction d'habitation située dans un secteur largement urbanisé, sans être à proximité immédiate de la corniche Kennedy, classée voie bruyante de 1ère catégorie dont les nuisances dues au bruit auxquelles elle serait exposée ne présente pas un tel degré de gravité ; (CE N° 292799 du 8 octobre 2008) ;

- un complexe hôtelier de 41 chambres situé dans une zone urbanisée et à proximité d'équipements de même nature, qui compte tenu de son importance, de ses accès, et de ses installations de climatisation n'est pas de nature à compromettre la tranquillité des lieux avoisinants (CE N° 140026 du 10 mai 1996)

- la régularisation et mise aux normes de deux bâtiments agricoles existants « *situés à une distance de près de 155 mètres de la plus proche habitation dans la mesure où les nuisances seront limitées notamment par un enterrement et une couverture hermétique de la fosse à lisier ; que la présence d'un captage d'eau de source à 80 mètres de l'installation ne démontre pas en soi les risques que cette installation ferait courir à la qualité des eaux et que les analyses d'eau produites ne permettant pas en particulier d'établir un lien entre le projet et la présence de matières polluantes ;* " (CAA Lyon n° 03LY02072 du 28 septembre 2006)

- « *un bâtiment à usage d'atelier et de bureaux ainsi qu'un parc de stationnement de poids lourds, dans une zone faiblement habitée et compte tenu des dispositions prévues à l'arrêté contesté pour réduire le bruit des circulations de camions et des ateliers* » (CE N° 116056 116057 116058 116062 du 16 février 1994)

- l'extension d'un parc de loisirs, « *l'expertise produite par les ÉPOUX qui fait état des nuisances sonores engendrées par l'ensemble des manèges (parc loisir) … n'est pas suffisante pour établir, eu égard par ailleurs aux mesures acoustiques prises par le pétitionnaire pour diminuer l'impact sonore des installations litigieuses et au lieu d'implantation de celles-ci* » (CAA Douai n° 06DA00569 du 24 mai 2007)

- « *une salle polyvalente avec un parking de 34 places n'exposerait pas, par sa destination, sa situation et sa dimension, le voisinage aux nuisances,* » (CE N° 95395 du 5 mars 1993)

- une rénovation et agrandissement d'une maison d'habitation située à environ 50 m d'une porcherie (CE n° 16920 du 14 janvier 1981)

La tranquillité des riverains peut être gravement atteinte mais il appartient alors de recourir aux pouvoirs de police :

- un changement d'affectation d'un bâtiment en habitation « *à moins de 20 mètres d'une salle polyvalente dont l'utilisation régulière pourrait entraîner, à l'intérieur comme à l'extérieur, des bruits de nature à porter gravement atteinte à la tranquillité des riverains» ne peut être refusé. il y avait lieu de recourir aux pouvoirs de police municipale pour faire cesser les atteintes à l'ordre public.* » (CAA Douai n° 04DA00261 du jeudi 26 mai 2005)

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT (R. 111-15)

Les atteintes à l'environnement sont nombreuses et d'une acuité croissante. Même si les réglementations tendent vaguement à les parer, bien peu sont inscrites dans le code de l'urbanisme. L'article R111-15 (ancien art R111-14-2) en est une exception. Pourtant combien de zones humides disparues sous des zones d'activité, combien de corridor écologique interrompu par des lotissements, combien de pollutions liées à des assainissements hors normes, ….

Non seulement il convient d'éviter une urbanisation dans des secteurs sensibles, ce que le zonage doit respecter, mais en plus, il apparaît maintenant nécessaire de réintroduire de la nature, ce qui est tout à fait possible au travers des prescriptions mentionnées dans les autorisations d'urbanisme. La combinaison des deux moyens est nécessaire : d'une part, un secteur inconstructible comporte de nombreuses exceptions qu'il convient de contrôler, d'autre part, des prescriptions permettent de préserver ou reconstituer des continuités écologiques (haies, ripisylves,...), de limiter des artificialisations et imperméabilisations des sols et d'encourager l'utilisation de revêtements perméables aussi souvent que possible dans les extensions urbaines.

Cet article est donc d'une importance primordiale.

TEXTE DE RÉFÉRENCE

« *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.* » (R111-15)

Le contour de l'environnement est défini par référence à l'article L 110-1 du code de l'environnement : « *les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques* » Par espaces, ressources et milieux naturels, il faut comprendre aussi les eaux de surface, souterraines, les milieux aquatiques, des matières premières, minérales, des matières organiques fossiles.

ACTES CONCERNÉS.

Permis de construire et aussi depuis la réforme les permis d'aménager,

déclaration préalable. Il autorise aussi bien une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription.

La nouvelle formulation ne semble toujours pas permettre, un refus ou une opposition à déclaration.

CONDITIONS D'APPLICATION

La nouvelle rédaction de cet article élargit sensiblement le champ de l'environnement et se réfère aux principes de développement durable, de précaution, de prévention, ...

Comme auparavant, il appartient, dans tous les cas, à l'autorité compétente (généralement le maire ou le Préfet en fonction de l'existence d'un document d'urbanisme et du maître d'ouvrage du projet) d'apprécier au cas par cas si les atteintes à l'environnement sont de nature à justifier des prescriptions. Les critères d'appréciation reposent sur la situation (milieu fragile...) les caractéristiques (spécificités techniques, produits utilisés...) et l'importance du projet. De plus, c'est sur l'ensemble du terrain du projet et non la seule construction que la vigilance doit porter lors de l'instruction. En cas de saisine, le juge apprécie ensuite, au cas par cas, la légalité de l'autorisation concernée.

Il appartient donc d'une part de démontrer que l'environnement concerné est fragile ou intéressant, que les dommages qui lui sont apportés ne sont pas limités ou que d'autres dispositions n'assurent pas une protection suffisante.

En conséquence,

- l'appréciation de la pollution accidentelle et des risques d'incendie présentés par une centrale thermique dite de cogénération qui applique une technologie éprouvée ne fait pas naître un doute sérieux sur la légalité du permis de construire (CE N° 254434 du 9 juillet 2003)

- un permis de construire pour un centre de traitement et de valorisation de résidus urbains, qui avait antérieurement bénéficié, sous certaines prescriptions environnementales, d'une autorisation d'exploitation comme installation classée ne comportait pas de risques graves pour l'environnement, notamment quant à son insertion dans le site, à l'existence de nuisances sonores et à l'évacuation des eaux pluviales n'était pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation (CE n° 269720 du 13 juillet 2006)

- le permis de construire de deux bâtiments à usage de scierie et de séchoir, qui impose la fermeture des façades Nord et Ouest et la plantation de haies vives en limite de propriété, est assorti de prescriptions destinées à limiter les nuisances sonores ; (CE n° 135442 du 30 octobre 1996)

- le juge après avoir constaté que «*la zone concernée ne présente pas un intérêt particulier et ne bénéficie d'aucune protection notamment au titre de la législation relative aux sites naturels, que sa destination industrielle n'est pas nouvelle et a d'ailleurs modelé de manière sensible l'environnement* » mentionne que «l'association requérante ne démontre pas que la construction de douze bâtiments d'une surface hors oeuvre nette totale de plus de 36.000 mètres carrés destinés au stockage d'uranium appauvri, pour importante qu'elle soit, aurait des conséquences dommageables sur l'environnement ». **Dans ces conditions**, le « *permis litigieux n'est donc pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point* » . (CAA de Bordeaux, 4 Juillet 2002 N° 98BX01385)

- De même si les constructions sur un terrain d'assiette d'une superficie de moins de cinq hectares comprenant des installations de broyage, concassage, criblage, dans une partie d'une ZNIEFF de type 1 au sein desquelles ont été recensées des espèces végétales protégées, ne portent atteintes très limitées et, qu'en tout état de cause, il est prévu dans l'étude d'impact, la réalisation de mesures compensatoires. (CE 15 janv. 1999 Sté Omya n°181652.)

- Enfin, « *la construction du barrage autorisée par le permis attaqué n'aura pas, sur les espèces animales et végétales protégées par les dispositions réglementaires nationales applicables, des effets qui seraient incompatibles avec ces règles de protection ; qu'en outre les dispositions envisagées pour la remise en état du site après la réalisation de l'ouvrage devraient limiter son impact sur l'environnement et que, dès lors, le permis de construire pouvait ne pas comporter de prescriptions spéciales de la nature de celles visées par les dispositions précitées* ». (CE 14 avril 1999 N° 193363 Chambonchard)
Cet article peut être utilisé dans les cas de milieux fragiles, flore ou faune spécifiques, milieux naturels, ICPE, atteinte à un milieu protégé par un arrêté de biotope. (rép. Min. JOANN 9/8/1993)

> Il peut conduire à des prescriptions lorsqu'elles permettent de pallier les atteintes à l'environnement Ainsi est légalement accordé le permis de construire qui prévoit des mesures compensatoires tel que aménagement d'un espace pour recevoir les végétaux protégés, création de cultures cynégétiques et de points d'eau pour la faune (CE 15 janv. 1999 Sté Omya n°181652.)

En revanche, l'article R 111-15 ne peut pas conduire à un refus de l'autorisation d'urbanisme.

Néanmoins le juge peut annuler le permis de construire en vue de l'édification d'un ensemble immobilier lorsqu'il n'est assorti d'aucune prescription relative à des mesures de sauvegarde de l'espèce protégé (crapauds accoucheurs) située sur le terrain d'assiette du projet malgré les engagement pris, postérieurement à l'arrêté attaqué : (CAA n° 09BX00040 du 2 novembre 2009)

> Autorisation d'urbanisme et étude d'impact.

Lorsque, le permis de construire fait l'objet d'une étude d'impact, le contenu de celle-ci sert souvent de référence. Encore faut-il qu'elle soit complète. A défaut, elle peut être source de litige.

Ainsi, a été annulé un permis de 54 logements dont l'étude d'impact « *se réfère à des options d'aménagement non encore clairement définies en ce qui concerne les modalités de découpage du terrain et le nombre de logements à réaliser ; qu'en raison de ces imprécisions, elle ne peut offrir une analyse des effets des travaux sur l'environnement, et en particulier sur les destructions éventuelles des arbres implantés sur le terrain, ni ne permet d'apprécier en quoi la réalisation du projet pouvait nécessiter des mesures compensatoires* » ; (CE 13 avril 1988 N° 56560)

En revanche, à propos d'un permis relatif à l'habitation de l'exploitant agricole ainsi que des bâtiments nécessaires à son exploitation, le rapport d'un hydrogéologue, qui établit « *qu'en raison des conditions topographiques et géologiques, aucun rapport possible direct ou indirect n'existe entre la fosse septique envisagée par le projet et le captage de la source alimentant la commune du Vivier (située à au moins 35 mètres) ; que, par suite, le risque allégué par la commune d'éventuelles pollutions résultant des défectuosités de la fosse septique n'étant pas établi, le moyen tiré d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article R. 111-14-2 du code de l'urbanisme doit être écartée.* ». (CAA de Marseille, 26 Juin 2008 N° 05MA02570)

> Indépendance des législations.

Les réglementations des installations classées et des autorisations d'urbanisme sont indépendantes. Ainsi une activité peut être refusée et le permis de construire ou d'aménager autorisée. De ce fait, le moyen tiré de l'illégalité de l'arrêté d'autorisation d'installation classée est inopérant à l'appui d'un recours contre le permis de construire. Les deux décisions sont sans effet l'une sur l'autre. Néanmoins, lorsqu'un projet est soumis aux deux autorisations, les travaux liés à l'autorisation d'urbanisme ne peuvent commencer avant la clôture de l'enquête publique ou avant la décision d'enregistrement relative à l'ICPE.

Si l'autorisation d'urbanisme, pour tenir compte de la sécurité et salubrité publique, doit être assortie de prescriptions spéciales destinées à réduire les risques, celles-ci ne peuvent correspondre à celles que le préfet serait susceptible d'imposer dans le cadre de la délivrance de l'autorisation d'installation classée.

La nouvelle formulation de l'article R 111-15 pourrait remettre en cause ce principe d'indépendance des législations.

CONSERVATION OU MISE EN VALEUR DE VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES. (R. 111-4)

Diverses atteintes à l'intégrité des sites archéologiques, des pillages de vestiges anciens ont nécessité l'élaboration d'une législation en conformité avec une convention européenne pour la protection du patrimoine archéologique. Sachant que c'est essentiellement à l'occasion de travaux que se découvrent des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions... l'Etat a instauré dans le code de l'urbanisme un article qui permet de contrôler les permis de construire susceptibles de « *compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ». Depuis, l'archéologie préventive s'est développée au rythme de l'urbanisation et des grands travaux et devient « *un service public national à caractère scientifique dont l'État est le garant* ». Les fouilles sont soumises à une réglementation stricte, l'inventeur de vestiges et le propriétaire de l'immeuble concerné devant en faire déclaration à la commune.

TEXTE DE RÉFÉRENCE

« *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.* » (R111-4)

ACTES CONCERNÉS.

Il s'applique à toutes les autorisations et déclarations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable. Il permet aussi bien un refus ou une opposition à déclaration, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription.

CONDITIONS D'APPLICATION

L'article L521-1 régit le champ d'application qu'il soit géographique ou matériel des prescriptions d'archéologie préventive,

Les projets susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques sont situés

- soit à l'intérieur de zones de présomption dans la mesure où ils dépassent un seuil d'emprise au sol. Ces zones et seuils son arrêtés par le préfet de Région.

- soit sur des sites plus ponctuels lorsque :

> le préfet de région demande au maire de lui communiquer le dossier de demande de permis ou la déclaration préalable, s'il dispose d'informations lui indiquant que le projet est susceptible d'affecter le patrimoine archéologique.

> l'autorité compétente saisit le préfet de région

> des cartes, sources historiques listes identifient les sites.

Dans les zones tous les dossiers soumis à permis de construire, permis d'aménager ou à permis de démolir doivent être transmis au préfet de région lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures au seuil fixé par l'arrêté du préfet de région

En dehors des zones de présomptions doivent être transmis au préfet de région Les permis d'aménager relatifs à des lotissements de plus de 3 ha ou à des affouillements ou exhaussements liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m2 et af-

fectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m.

Après consultation de la DRAC et sur avis du préfet de région, le projet peut être refusé ou assorti de prescriptions.

Il sera refusé si le site doit être préservé

Il sera autorisé et assorti de prescriptions si des fouilles ou un diagnostic préventif sont nécessaires. Néanmoins les travaux relatifs au projet ne pourront être entrepris avant l'achèvement des opérations d'archéologie préventive (L.425-11 du code de l'urbanisme).

Il faut que l'autorisation porte sur un site.

Ainsi le « *site d'installation de l'antenne relais n'est pas un site archéologique au sens de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme, lequel soumet la décision de refuser ou d'accorder un permis de construire à des prescriptions spéciales dès lors que la construction projetée est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur de tels sites archéologiques* » (CE N° 284237 du 13 décembre 2006)

Les procédures d'urbanisme et d'archéologie sont indépendantes l'une de l'autre.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES. (R. 111-5)

Cet article est relativement technique et présente quelques rapports à l'environnement. En revanche son impact sur la sécurité publique peut être très important. C'est notamment le cas lorsque l'urbanisation est essentiellement linéaire, lorsque les accès débouchent sur des voies très fréquentées ou s'effectuent en des points de visibilité réduite ou de vitesse élevée et lorsque la voie de desserte ne remplit pas certaines caractéristiques.

Cet article peut devenir un argument pour éviter certaines formes d'urbanisations, plus ou moins isolées ou linéaires, dangereuses pour les utilisateurs du projet envisagé et des usagers de la voie concernée.

Il présente un intérêt pour le maintien d'une accessibilité des services de secours.

TEXTE DE RÉFÉRENCE

"*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." (R. 111-5)

« *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

… b) *La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article* R. 111-5.

… *Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.* » (R111-6)

Par ailleurs, les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager doivent préciser « *Lorsque le terrain n'est pas directement desservi*

par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder....» (R431-9 – R441-6)

ACTES CONCERNÉS.

L'article R111-5 qui le remplace étend le champ d'application de l'ancien article R111-4 à toutes les autorisations et déclarations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable. Il permet aussi bien un refus ou une opposition à déclaration, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription.

CONDITIONS D'APPLICATION

Il appartient aux collectivités gestionnaires de la voie et compétentes en urbanisme de garantir la sécurité de la circulation des usagers de la voie et des riverains. En conséquence le droit d'accès est étroitement lié à l'utilisation du domaine routier et au projet à desservir. Il dépend donc :

- de la desserte des constructions,
- de la lutte contre l'incendie,
- de la localisation et de la configuration des accès
- de la nature et du trafic de la voie de desserte et généré par le projet.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

La desserte correspond aux voies empruntées avant l'accès à la parcelle du projet. Elles doivent, compte tenu de leurs caractéristiques, supporter l'importance et la nature du trafic supplémentaire et répondre aux exigences de sécurité (lutte contre l'incendie) et sont donc en grande partie liée à l'importance et à la destination de l'immeuble à desservir. A défaut l'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (R. 111-5, 1er al.).

Les voies à prendre en compte sont celles existantes à la date de l'arrêté accordant l'autorisation (CE 25/4/1986 n°66133 Novéant) ou celles en projet mais réalisables avec suffisamment de précisions (CE n°295972 8 oct. 2008). En conséquence, la décision ne peut se fonder sur une hypothèse de desserte dont le calendrier de réalisation et les modalités de mise en oeuvre ne sont pas précisées. (CE n° 199325 du 28 juillet 2000)

EXEMPLE DE DESSERTE INSUFFISANTE

> qu'il ressort des pièces du dossier que le permis en litige a été délivré pour la réalisation de deux habitations dans un secteur de la commune non desservi par des voies publiques, après la délivrance par le maire dans les mois précédents de 3 permis de construire devant conduire à la réalisation de six logements sur des parcelles voisines du projet en litige et desservies dans les mêmes conditions ; que dès lors, eu égard par ailleurs aux dimensions réduites et à la configuration de la voie de desserte du projet en litige, qui ne permet pas de garantir un accès suffisant aux véhicules de secours et d'assurer la circulation et le croisement des véhicules privés dans des conditions satisfaisantes, le maire a entaché sa décision d'autorisation d'erreur manifeste d'appréciation de l'adaptation de la voie à l'intensité du trafic induit par cet accroissement des capacités d'accueil du secteur ; (CAA N° 09MA02887 3 mars 2011)

> si l'accès piéton à l'immeuble de 25 logements se fait par la voie publique dite Cours Georges V, l'accès aux emplacements de parkings privatifs de l'immeuble projeté est en revanche exclusivement desservi par l'Impasse Botta, qui dessert également d'autres habitations dont la chaussée carrossable de cette voie privée ouverte à la circulation publique, bordée de trottoirs, présente sur toute sa longueur une largeur de 2,58 mètres et ne comporte pas d'aire de retournement ; le terrain d'assiette du projet ne peut être regardé comme étant desservi par une voie publique permettant d'assurer, au regard de l'importance de l'immeuble d'habitation projeté, la sécurité de la circulation automobile et piétonnière dans cette voie ; en délivrant le permis de construire litigieux à la S.N.C. BOTTA, le maire de Menton avait commis une erreur

manifeste d'appréciation au regard tant des dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme et que le permis était, dès lors, illégal ; (CAA N° 09MA04020 du 24 novembre 2011)

> L'accès d'un projet de centre de traitement des déchets par la route départementale n° 343, pour lequel le département du Pas-de-Calais, gestionnaire de la voirie, y a constamment émis un avis défavorable et finalement autorisé à utiliser un accès que pour des mouvements de tourne-à-droite alors même les deux tiers environ du trafic lié à l'exploitation arriveront par le sud sans que la pétitionnaire ne dispose d'un tourne-à-gauche ; il en résulte que la société IKOS ENVIRONNEMENT ne disposait pas davantage d'un accès adapté sur la route départementale n° 343 à la date du 22 février 2008 à laquelle le préfet du Pas-de-Calais a accordé le permis de construire litigieux ; dans ces conditions, le préfet a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme ; (CAA N° 09DA01318 du 7 avril 2011)

> un permis de construire d'une maison de deux pièces desservie par le chemin communal dit « sente de la place » de 1,20 m de largeur et qui, sur une distance d'environ 80 m ne peut être emprunté que par des piétons, est légalement refusé en cas de desserte par un chemin étroit de 1,20 m de largeur et qui, sur une distance d'environ 80 m ne peut être emprunté que par des piétons, et ne saurait répondre aux conditions d'approche des moyens permettant une lutte efficace contre l'incendie (CE, 15 mars 1972, n° 81648 Mme Pham Ngoc)

> l'accès à la voie publique du terrain où est projetée la construction de deux logements, se fait, au moins temporairement, grâce à une servitude de passage, sur une bande de terrain non viabilisée d'une longueur de 150 mètres et de 4 mètres de largeur ; le maire a fait une appréciation manifestement erronée en accordant ledit permis (CE, 7 mai 1986, Mme Kindermans, req. n° 59 847);;

EXEMPLE DE DESSERTE INSUFFISANTE

> Répond aux impératifs de sécurité, la construction d'un centre d'hydrothérapie relié à la voirie existante par le chemin rural de la Ribaude, dont la largeur carrossable incluant la chaussée et les bas-cotés herbeux est au moins de 4,35 m (voie de 2,50 m de largeur, plus 1,85 m de bas-côtés herbeux praticables) et répond tant aux besoins de passage des engins de lutte contre l'incendie qu'à un trafic adapté à l'importance et à la destination de la construction projetée, satisfait aux exigences de sécurité (CE, 10 avr. 1991, min. Équipement c/Mme Chemineau, req. n° 97331) ;

> la construction desservie « par un chemin public empierré sur lequel circulent tout au long de l'année des véhicules automobiles parfois de tonnage important » En conséquence, le maire en refusant le permis s'est fondé sur un motif erroné. (CE, n°66133 25 avr. 1986, Mlle Schmittag);

> le permis de construire pour une construction de 7 545 m 2 de bâtiments destinés à usage de porcherie industrielle, s'ajoutant au complexe agro-industriel implanté sur des parcelles voisines, entraînerait une nouvelle détérioration des conditions de circulation déjà très difficile sur le chemin vicinal et la situation ainsi créée serait dangereuse tant pour les usagers de la voie publique que pour les employés de l'exploitation.

En accordant le permis, le préfet a commis une erreur manifeste (CE, 27 sept. 1989, Cne de Hanvec c/M. Gourvennec, req. N° 80547).

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Dans tous les cas, les services de lutte contre l'incendie, doivent impérativement disposer de conditions de desserte et d'accès permettant une approche de leurs véhicules et trouver à proximité de l'immeuble les quantités d'eau nécessaire.

L'autorité qui délivre le permis de construire est tenue de veiller à ce que les conditions permettant la lutte contre les incendies soient remplies. Plusieurs éléments doivent être pris en compte : l'accès à la construction par les services de lutte contre l'incendie, la possibilité de disposer de la quantité d'eau nécessaire, grâce à une pression et un débit suffisants dans les réseaux ou à l'existence de réserves d'eau. Dans chaque commune, la défense extérieure contre l'incendie, placée sous l'autorité du maire au titre de ses pouvoirs de police administrative conformément aux termes de l'article L. 2212-2, n° 5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), doit être réglée au niveau local en partenariat avec les sapeurs-pompiers et le distributeur d'eau. La solution technique la plus adaptée au risque pourra ainsi être choisie. L'ensemble des dispositifs auxquels il peut être fait appel fait l'objet de la circulaire du 10 décembre 1951 complétée par celles du 20 février 1957 et du 9 août 1967. … Les textes précités n'imposent pas la mise en place systématique de poteaux ou bouches d'incendie. En particulier, pour des communes rurales à faible densité de population, ceci peut représenter un coût très élevé et hors de portée des communes disposant de faibles ressources financières. La priorité est alors donnée à l'utilisation de points d'eau naturels (utilisables en permanence) ou à l'aménagement de réserves artificielles en des endroits judicieusement choisis par rapport aux bâtiments à défendre. L'aménagement de tels points d'eau permet en général une défense suffisante contre un risque moyen situé dans un rayon d'environ 400 mètres. En ce qui concerne les communes urbaines, la lutte contre le feu peut normalement être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie utilisés conjointement avec les points d'eau naturels existants. (Question écrite N° 04065 Publiée dans le JO Sénat du 04/11/2004 page 2531)

Lorsque cette disposition est méconnue, le permis peut être refusé ou annulé.

> permis de construire une maison à usage d'habitation Considérant que le chemin d'accès à la propriété du requérant présente, en son état actuel, une largeur, bas-côtés compris, d'environ trois mètres ne permettant pas d'assurer la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie dans des conditions de sécurité suffisantes ; que le permis de construire n'aurait pu être délivré au bénéfice d'une prescription spéciale relative à l'élargissement du chemin, puisqu'à la date à laquelle le maire a pris sa décision, l'accord de tous les propriétaires des terrains concernés par le projet d'élargissement du chemin à quatre mètres cinquante n'avait pas été obtenu ; qu'enfin, les circonstances que ce chemin dessert déjà des constructions et que d'autres permis de construire ont été délivrés après le refus litigieux sont sans incidence sur la légalité de celui-ci ; que, par ce seul motif, le maire devait, quel que fût, par ailleurs, le risque incendie existant au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, refuser de délivrer le permis sollicité ; (CAA N° 09MA04426 10 novembre 2011)

> le maire a fait une appréciation manifestement erronée des circonstances de l'espèce en accordant un permis de construire sur un terrain relié à la voirie communale par un chemin privé dont la largeur ne permet pas le passage des véhicules de lutte contre l'incendie, le maire méconnaît les dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, (CE n° 16567 du 11 juin 1982)

> le maire commet une erreur manifeste en accordant le permis de construire d'un immeuble destiné à l'exploitation d'un bal et devant comporter un logement, accessible par un passage de faible largeur, susceptible de rendre difficile l'approche des moyens de lutte contre l'incendie même si le le chef du service des routes à la direction départementale de l'équipement a émis un avis favorable au projet en l'assortissant d'une réserve "sur les conditions d'accès et de sortie de clients en cas d'affluence". (CE, 14 déc. 1988, ville de Foix c/M. Gomez, req. N° 80265)

En revanche, un permis de construire pour un hangar agricole assorti de prescriptions particulières relatives à l'obligation, pour le bénéficiaire du permis de construire, de faire aménager une voie d'accès à la réserve d'eau depuis le chemin départemental, afin de permettre aux services de secours d'organiser efficacement les secours est tout à fait légal (CE n° 257743 du 22 avril 2005).

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS

Le projet pour être accepté doit avoir un accès à la voie publique qui assure la liaison entre le terrain du projet de construction ou d'aménagement et la voie ouverte à la circulation. Or, le propriétaire d'un terrain riverain d'une voie publique, dispose automatiquement d'un droit accès (à l'exception de certaines voies comme les autoroutes, voies express, pistes pour cyclistes, chemins de halage, etc.).

Si le terrain est enclavé le propriétaire doit alors justifier d'un droit de passage (CE n°90109 19 juin 1992 Fontaine de Vaucluse). Encore faut-il que cet accès soit suffisant et n'occasionne pas une gêne à la circulation. Il dépend donc très étroitement de sa localisation (position par rapport à un virage, un croisement, un dos-d'âne compte tenu de la visibilité,) et de sa configuration (forte pente, accès conduisant à des manoeuvres ou des ralentissements sur la voie...)

Est illégal :

> un permis de construire pour 9 habitations desservies par une voie qui, à son débouché sur la voie publique, n'est large que de 2,98 mètres (CAA Bordeaux, 13 juin 1996, n° 94BX01111, Paquier).

> une permis de construire pour hangar correspondant à une nouvelle surface de vente dont l'accès s'effectue par une pente à forte déclivité, situé entre deux virages distants de seulement deux cents mètres, d'une visibilité réduite pour les manœuvres de sortie du terrain d'autant que le projet est générateur d'un surcroît de trafic aux abords de l'établissement (CE n° 138065 du 27 mars 1995)

> un permis de construire deux maisons d'habitation dont l'accès commun débouchait dans une légère courbe d'un CD à grande circulation avec une visibilité limitée de part et d'autre, secteur routier où plusieurs accidents ont été relevés au cours des dernières années (CE n°89 550 21 nov 1990 MELATT).

> le permis de construire pour la construction d'un centre commercial et de ses parcs de stationnement situés de part et d'autre du chemin départemental 409 dont leurs accès débouchant les uns à quelques mètres du carrefour, les autres à quelques dizaines de mètres seulement, ce qui présentait des risques graves tant pour la sécurité des usagers des voies publiques que pour celle des véhicules et des piétons utilisant les accès, a été régulièrement refusé. Le projet de déviation du chemin départemental 409 envisagé, était encore à l'étude à la date du permis de construire et n'a été retenu qu'un an après cette date ne pouvait être pris en considération ; (CE n° 48856 du 14 mars 1986)

> le permis pour un ensemble de trois immeubles collectifs comportant un total de 27 logements dont le terrain d'assiette des constructions projetées devait être desservi par une voie privée comportant, sur une longueur de 10 mètres, une section d'environ trois mètres de largeur ne saurait manifestement pas assurer la commodité de la circulation et des accès pour un ensemble d'immeubles de l'importance (CE n° 122545 du 10 mai 1995)

> en tenant compte de la largeur du porche d'accès, du nombre de logements (14) desservis et de l'intensité du trafic sur la voie de débouché, la sortie sur l'avenue Jean Toucas ne présentait pas des caractéristiques notamment de visibilité garantissant la sécurité des usagers de la voie publique et l'accès à l'immeuble; (CE n° 213055 11 juillet 2001)

> Le permis de construire de deux logements dont l'accès s'effectue au moins temporairement, grâce à une servitude de passage, emprunte sur près de 150 mètres une bande de terrain non viabilisée dont la largeur est limitée à quatre mètres ne répond pas aux exigences de l'article R111-4 même s'il existe un projet d'aménagement par la commune d'une voie publique permettant, dans des délais non précisés, la desserte de ce terrain. (CE n° 59847 du 7 mai 1986)

En revanche,

> le maire peut autoriser à bon droit le permis de construire d'un complexe hôtelier en estimant que compte tenu de la configuration des lieux et notamment de la situation des accès au terrain en cause par rapport au croisement de la voie communale n° 2 et de la RN.137, ces accès ne présentaient pas, pour les usagers de la voie publique, un risque important ; (CE n° 133648 du 17 mars 1993)

> si le bâtiment commercial à usage de pâtisserie envisagé est implanté sur une parcelle située à l'angle des deux avenues et si le trafic de véhicules empruntant ce carrefour est appelé à croître, il ressort des pièces du dossier que les véhicules des clients auraient pu facilement stationner et manœuvrer sur l'assiette de ladite parcelle et que les risques liés à la perturbation de la circulation auraient été aisément prévenus par une signalisation adaptée, qu'ainsi, en refusant le permis de construire, le maire a excédé les pouvoirs qu'il tient de l'article R. 111-4 (CE, I avril 1992, Cne Artigues-PrésBordeaux, c/Cts Caillau Mouychard, req. N° 106545).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer sur le terrain du pétitionnaire la réalisation de voies privées ou d'aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant les accès. De même, il peut conformément à l'article R.111-6 limiter le nombre des accès sur les voies publiques ou n'autoriser, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, que l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NATURE ET INTENSITÉ DU TRAFIC

La sécurité doit aussi être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Cet article ne permet pas à l'autorité administrative de tenir compte de difficultés générales de circulation dans le secteur d'implantation de l'immeuble. Elle doit plutôt invoquer les conditions dans lesquelles l'immeuble serait directement desservi (CE, 23 juill. 1976, n°95324 min, de l'Équipement c/Sté Lucien Bêrard).

> Le Maire commet une erreur manifeste en autorisant le projet d'aménagement d'un hangar existant en discothèques d'une capacité de 137 personnes sans subordonner le projet à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la discothèque (CE, 23 juin 1982, n° 28987).

> Le maire ne peut refuser le permis d'un centre commercial de 892 m² accessible par la rue des Mineurs dont il n'est pas établi que sa largeur soit insuffisante au regard de la circulation actuelle et de celle qui serait induite par la création du projet. Il ne pouvait invoquer d'autres difficultés communales et notamment l'impossibilité de réaliser un projet de déviation de la route nationale 498 qui aurait traversé le terrain d'implantation de la construction projetée dans la mesure où elles relèvent des conditions générales de la circulation dans le quartier de la Vaure et sont indépendantes des besoins engendrés par la création du centre commercial projeté . (19 mai 1995, Cne de Sorbiers, req. n° 98259)

> Eu égard à l'importance du projet et notamment au nombre élevé de véhicules pouvant être accueillis, alors que l'accès à la parcelle est constitué d'une succession de chemins communaux dont la largeur n'excède pas 3 m, le maire d'Auvers-sur-Oise a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant la desserte suffisante même si le conseil municipal, par délibération antérieure à la décision attaquée avait décidé, le principe, de l'élargissement des chemins à 6 m, sans fixer une date certaine de réalisation (CE, 4 janv. 1995, M. Bouquin, req. N° 125796) .

> Le maire a pu légalement fonder son refus d'autoriser la modification du règlement de lotissement en vue de la création d'une grande surface commerciale sur le risque qu'elle présenterait pour la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès direct envisagé compte tenu de l'importance de la circulation sur la route nationale et du trafic occasionné par l'existence de cette activité commerciale :(CE n° 103234 du 4 février 1994)

> Le maire commet une erreur en délivrant un permis de construire pour une scierie qui n'envisage comme seul accès au terrain d'assiette que celui donnant sur le chemin de service dit chemin de l'amitié d'une largeur de 4 mètres dont le raccordement au chemin départemental n° 133 se fait pas deux carrefours étroits et malaisés. La desserte de la scierie, à la date de délivrance du permis attaqué, ne pouvait être regardée comme suffisante eu égard aux caractéristiques de cette desserte et aux besoins de transports lourds et encombrants liés à l'activité de la scierie (CE n° 107559 du 8 juillet 1992).

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT (R. 111-8, R. 111-9, R. 111-10, R. 111-11)

Ces articles restent relativement techniques. Seuls certains points sont abordés ici, en raison des nuisances et pollutions qu'ils peuvent occasionner. C'est notamment le cas des eaux usées qui peuvent impacter les sols et/ou les eaux, des eaux pluviales, sources d'érosion, de crue, mais aussi de dégradation des eaux superficielles ou souterraines et des réseaux aériens qui nuisent aux paysages urbains ou ruraux.

Sachant que les demandes d'autorisation doivent « *indiquer également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. ...*» (R431-9 - R441-6)

De plus, une attention particulière doit être apportée aux extensions de réseau qui souvent génèrent « mécaniquement » un urbanisme linéaire consommateur d'espace, peu esthétique, peu propice au développement d'une vie sociale et souvent dangereux.

Ces articles sont à combiner avec l'article L111-4 (ancien article L421-5) qui indique « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.* »

Les réseaux à prendre en compte sont l'eau, l'électricité, et l'assainissement. L'absence ou la déficience de l'un d'entre eux conduit à s'opposer au projet ou à entraîner la réalisation de travaux d'extension.

Les travaux nécessaires peuvent concerner aussi bien les extensions que le renforcement. Ils dépendent de la destination du projet (habitations, activité, terrain de camping,,,) (CE 14 janv. 1981, Min. émir. et du cadre de vie c/ Épx Simon et a., req. N° 16920), de son importance (CE 22 fév. 1994, Sté d'études et de réalisation Roche-Beranger, req. N° 39496), des caractéristiques des réseaux existants (CE 23 juin 1978, Sieur Rousseau : req. N° 1981), de la distance entre le réseau existant et le terrain du projet, des possibilités des réseaux projetés. Par réseau, il faut entendre l'ensemble des équipements liés à l'eau potable (captage, station de traitement, château d'eau, réseau de distribution...) ou à l'assainissement (station d'épuration, réseau de collecte...)

En l'absence ou insuffisance des réseaux, l'autorité compétente doit :

- soit refuser le permis ou s'opposer à la déclaration si elle n'a pas l'intention de réaliser les travaux d'extension pour desservir la parcelle ou n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux seront exécutés.

- soit autoriser le permis si elle a l'intention de réaliser ou faire réaliser les travaux d'extension ou de renforcement pour desservir la parcelle. Elle doit alors préciser les délais de réalisation des travaux d'extension et de renforcement et indiquer la collectivité publique ou le concessionnaire de service public chargé de l'exécution des travaux.

Néanmoins, l'article L. 111-4, n'impose pas que l'autorité délivrant le permis fixe la date précise l'achèvement des travaux d'extension ou renforcement. Une commune qui hésite sur l'emplacement de la future station de pompage devant approvisionner en eau potable le hameau de Soutayrol et prévoit la réalisation, dans un délai de deux à trois années, des travaux d'extension d'eau potable n'enfreint pas les dispositions de l'article R. 111-8 (CE n° 78973 du 5 décembre 1990)

Attention

Il convient de distinguer le branchement qui concerne le raccordement de l'immeuble utilisateur au réseau public et qui est à la charge du pétitionnaire de la desserte qui permet d'apporter le réseau public à une distance proche du terrain d'assiette du projet.

Dès lors que la commune a décidé d'accepter un projet d'extension ou d'aménagement de réseau et voirie et qu'elle a institué la participation pour voie et réseaux, elle peut demander au pétitionnaire de financer une partie de ces travaux lors de la délivrance du permis.

Néanmoins, une autre possibilité existe : l'autorisation peut, avec l'accord et le financement du demandeur, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant en tout ou partie, des voies ou emprises publiques sous réserve qu'il ne desserve pas d'autres constructions.

EAU POTABLE

> Texte de référence

« *L'alimentation en eau potable …., doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* (R111-8)

« *Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.* » (R111-9)

« *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.* » (R 111-10)

«*Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exception-*

nel, 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.» (R111-11)

Le règlement sanitaire départemental est à respecter, le cas échéant.

Le dossier de demande de permis de construire doit comprendre un plan de masse indiquant « *le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau...* » (R431-9)

> Actes concernés.
Ces articles concernent maintenant tous les projets, constructions, aménagements et toutes les autorisations ou déclarations relevant du code de l'urbanisme.

> Conditions d'application
Les plans des demandes de permis de construire doivent faire apparaître les modalités d'alimentation en eau. Si le réseau est au droit du terrain, le permis ou la déclaration ne peut être refusé ou opposé.

Si le réseau n'est pas au droit du terrain, et que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ou la déclaration n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, le permis doit être refusé ou la déclaration opposée.

Dans le cas où une extension est possible et si l'autorité compétente est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, le permis ou la déclaration ne peuvent être refusé ou opposé. Le coût de cette extension de réseau peut, lors de la délivrance du permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable, être répercuté sur le demandeur selon deux modalités exclusives :

- soit sous la forme d'une imputation au demandeur du coût des travaux d'extension, dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau, dans la mesure où
- le demandeur a donné un accord préalable
- ils empruntent, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques,
- ils n'excèdent pas cent mètres
- ils sont dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, et ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. (L 332-15 CU)
- soit sous la forme d'une participation dans les conditions définies en tout ou partie par la collectivité lorsque la demande est incluse dans un projet global (PVR Participations pour voies et réseaux, L332-6-1, PAE programme d'aménagement d'ensemble L332-9, PUP Projet urbain partenarial L332-11-3) ;

En l'absence de réseau public, des dérogations peuvent être accordées pour alimentation individuelle qu'il s'agisse de puits, de forage ou de prélèvement dans des conditions exceptionnelles. L'article R. 111-10 du code de l'urbanisme ne s'oppose pas, si « l*es conditions d'hygiène générale et la protection sanitaire sont assurées, à ce que la production d'eau pour la consommation soit réalisée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau . » Dans ce cas, une déclaration auprès de l'ARS avec analyse de la qualité de l'eau doit être produite.* » Non seulement la potabilité doit être assurée, mais il convient de la pérenniser par une protection des milieux environnants.

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

Enfin, « *l'article 164 de la loi n 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement introduit, par ailleurs, la possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les établissements recevant du public. Cette utilisation devra faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune concernée.* » (Question N° : 32378 JOAN 21/09/2010)

Prélèvements, Forages, puits
L'utilisation de l'eau est fortement réglementée soit en fonction de son origine pluie, forages ou prélèvements , soit en fonction de sa destination domestique ou professionnelle.

Usage domestique
L'usage domestique, au sens de l'article L. 214-2 du code de l'environnement, correspond à la satisfaction des besoins des personnes physiques, propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

prélèvement, puits ou forage
En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m3 d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5. (R214-5 du code de l'environnement)

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'État dans le département et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement (article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)).

eau de pluie
Tout dispositif d'utilisation d'eau de pluie à des fins domestiques, à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et transmises aux agents des services publics d'eau potable et de la collecte des eaux usées.

La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés est étendue aux établissements recevant du public. Cette utilisation fait l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune concernée.(L2224-9 CGCT)

Eau potable
Le code de la santé publique exige dans son article R1321.1 pour des usages d'alimentation et d'hygiène corporelle (boisson, préparation d'aliments, soins corporels, lavage du linge et de la vaisselle, etc.) une eau potable, c'est-à-dire une eau répondant aux limites de qualité réglementaires.

L'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine est soumise

- à déclaration auprès du maire à l'usage d'une famille, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'Arrêté du 17 décembre 2008 fixe les éléments à fournir dans le cadre de la déclaration en mairie de tout prélèvement, puits ou forage réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau.

- et à autorisation du représentant de l'Etat dans le département l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine, (L1321-7 Code de la Santé publique) L'article R 1321-6 détermine la composition du dossier de demande d'autorisation.

La personne publique ou privée responsable de cette production ou d'une distribution d'eau au public, en vue de l'alimentation humaine sous quelque forme que ce soit, qu'il s'agisse de réseaux publics ou de réseaux intérieurs, est ensuite tenue de :

1° Surveiller la qualité de l'eau qui fait l'objet de cette production ou de cette distribution, notamment au point de pompage en ce qui concerne les dérivés mercuriels ;

3° Prendre toutes mesures correctives nécessaires en vue d'assurer la qualité de l'eau, et en informer les consommateurs en cas de risque sanitaire ;

4° N'employer que des produits et procédés de traitement de l'eau, de nettoyage et de désinfection des installations qui ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité de l'eau distribuée ;

5° Respecter les règles de conception et d'hygiène applicables aux installations de production et de distribution ;

6° Se soumettre aux règles de restriction ou d'interruption, en cas de risque sanitaire, et assurer l'information et les conseils aux consommateurs dans des délais proportionnés au risque sanitaire.

Elle est également tenue, lorsque ces eaux destinées à la consommation humaine proviennent d'une source individuelle et fournissent plus de 10 mètres cubes par jour en moyenne ou approvisionnant plus de cinquante personnes, (L1321-4 Code de la Santé publique) de se soumettre, au contrôle sanitaire comprenant notamment des prélèvements et des analyses d'eau réalisés par l'agence régionale de santé ou un laboratoire agréé par le ministre chargé de la santé (L1321-5 Code de la Santé publique)

Usage non domestique

Les puits ou forages et prélèvements à usage non domestique sont soumis à la réglementation "loi sur l'eau" des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement.

Sont soumis à déclaration ou autorisation les les forages ou prélèvements suivants :

1. 1. 1. 0. Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (Déclaration).

1. 1. 2. 0. Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant :

1° Supérieur ou égal à 200 000 m3 / an (Autorisation) ;

2° Supérieur à 10 000 m3 / an mais inférieur à 200 000 m3 / an (Déclaration).

1. 2. 1. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L.214-9, prélèvements et installations et ouvrages permet-tant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe :

1° D'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1 000 m3 / heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (Autorisation) ;

2° D'une capacité totale maximale comprise entre 400 et 1 000 m3 / heure ou entre 2 et 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (Déclaration).

1. 2. 2. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement ou un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe, lorsque le débit du cours d'eau en période d'étiage résulte, pour plus de moitié, d'une réalimentation artificielle. (Autorisation).

1. 3. 1. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211-2, ont prévu l'abaissement des seuils :

1° Capacité supérieure ou égale à 8 m3 / h (Autorisation) ;

2° Dans les autres cas (Déclaration).

Tous usages

Tout forage d'une profondeur de plus de 10 m, qu'il soit à usage domestique ou non, doit faire l'objet d'une déclaration à la DREAL au titre de l'article L411-1 du code minier.

L'existence du réseau public implique une obligation de raccordement de la construction. L'autorité ne peut refuser sur la base de l'article R111-8, un permis pour la réfection et une légère surélévation de la toiture, l'agrandissement et des ouvertures de la façade, le percement de quelques ouvertures supplémentaires et le réaménagement des espaces intérieurs d'une maison d'habitation en mauvais état alors qu'elle située à proximité de la conduite d'eau de la commune et qu'au surplus le quartier dispose d'une alimentation propre grâce à un captage de source ; (CE n°115541 du 28 sept 1994)

En revanche, lorsque le réseau d'eau potable n'est pas à proximité, trois hypothèses apparaissent :

- l'extension du réseau est prévue, le permis peut être délivré et doit préciser le délai de réalisation et par quelle collectivité ou concessionnaire les travaux seront réalisés.

- l'extension du réseau n'est pas prévue et le pétitionnaire dispose, en fonction de la nature et de l'importance du projet :

soit d'une alimentation par un seul point d'eau le prélèvement d'eaux souterraines destinées à des usages domestiques,

soit d'une alimentation par une adduction d'eau collective impliquant des travaux de captage, de stockage, de traitement et d'injection,

le permis de construire ne pouvant être dans ce cas accordé qu'après

une autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée que dans la mesure où des garanties d'hygiène et de protection sanitaire sont assurées (avis conforme de l'A.R.S. C. santé publ., art. 1321-1 et s),

Il ne suffit pas qu'un puits d'eau potable existe sur la propriété du pétitionnaire, encore faut-il que ce puits réunisse les conditions prévues par les articles R. 111-8 et R. 111-11 (potabilité de l'eau, protection contre les risques de pollution, débit suffisant) (CE, 26 mai 1993, M. La Lisse, req. N° 129130). Or, il appartient au pétitionnaire de fournir les informations nécessaires : « *le dossier de demande de permis de construire, dont aucune disposition du code de l'urbanisme n'autorisait le service instructeur à exiger qu'il soit complété sur ce point (potabilité de l'eau), l'alimentation en eau n'était envisagée qu'à partir d'un ancien puits, inutilisé depuis des décennies ; que ce dossier ne permettait ni de connaître la qualité de l'eau susceptible d'être*

fournie par le puits, ni de savoir si un dispositif de traitement de l'eau aurait été envisagé ; dans ces conditions, le projet ne pouvait être regardé comme répondant aux exigences des dispositions précitées de l'article R.111-8. » (CAA Nantes n° 94NT00556 du 9 octobre 1996)

Le Conseil d'état a considéré illégal :

> le refus d'accorder un permis de construire une construction à usage d'habitation dont le constructeur prévoyait la desserte par de l'eau provenant du canal de Provence et s'engageait à installer un dispositif de traitement de cette eau aux fins de la rendre potable ; en produisant à l'appui de sa demande de permis un devis de la société du canal de Provence correspondant à cette installation, l'administration ne contestant pas que l'eau du canal pouvait être rendue potable et l'article L. 25-2 du Code de la santé publique et l'article 2 du règlement sanitaire départemental n'interdisant pas l'alimentation en eau amenée par canaux à ciel ouvert dès lors qu'elle a été ensuite rendue potable (CE, n° 90937 24 avr. 1992, M.E.L.A.TT c/M. Prost,);

> indépendamment des dispositions de l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme, le refus d'un permis de construire visant à la restauration d'une construction, au motif que celle-ci était située à l'écart de toute autre habitation dans un secteur du territoire communal où aucune extension des réseaux publics d'eau et d'assainissement n'était envisagée, alors qu'il ressortait des pièces jointes à la demande de permis de construire que le pétitionnaire entendait assurer l'alimentation en eau potable de sa maison à partir d'un puits lui appartenant et que l'assainissement devait être réalisé par la mise en place d'un équipement individuel et le creusement d'une fosse septique (CE, n° 126150 30 oct. 1996, M. Creignou,).

> le permis de construire d'un centre de stockage de déchets ultimes dont l'alimentation en eau potable s'effectuerait par un forage situé à l'intérieur même du centre de stockage, à 70 mètres seulement de l'aire de stockage des déchets proprement dits, ce qui n'est pas conforme l'article 4 de l'arrêté du 11 septembre 2003 qui exige une distance minimum de 200 mètres.(CAA n° 07NT03015 du 25 juin 2008)

- la construction projetée nécessitait l'extension du réseau communal de distribution d'eau potable. Comme cette extension n'était pas prévue par la commune, le permis tacite dont bénéficiait M. X... était entaché d'illégalité, l'une des conditions posées à l'article R.111-8 du code de l'urbanisme n'est pas remplie même si le pétitionnaire offre de prendre à sa charge les frais nécessités par cette extension du réseau, (CE n° 59783 du 19 décembre 1986).

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Institués par la loi du 4 janvier 1992, les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales délimitent « *1° les zones d'assainissement collectif où les collectivités sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ; 2º Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;*».

Ces zones sont définies en fonction de critères d'environnement, de salubrité publique, (aptitude des sols à une épuration, proximité de points d'eau, d'habitations) et de coûts. Elles conduisent à des préconisations de système d'assainissement individuel.

Ces zonages, instaurées depuis 1992, sont soumis à enquête publique.

Rappel des dispositifs admis pour l'épuration et l'évacuation des eaux usées par le sol en place : 1- Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel, - lit d'épandage à faible profondeur, - lit

filtrant vertical non drainé et tertre d'infiltration ; 2- Dispositifs assurant l'épuration des eaux usées dans le cas d'un sol à perméabilité insuffisante : - Filtre à sable vertical drainé, - Lit filtrant drainé à flux vertical à massif de zéolite, - Lit filtrant drainé à flux horizontal. Les toilettes sèches sont autorisées, à la condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour le voisinage, ni rejet liquide en dehors de la parcelle, ni pollution des eaux superficielles et souterraines.)

L'application de cet article est particulièrement importante pour l'environnement comme pour la salubrité publique. Un assainissement défectueux peut entraîner une pollution des sols, des eaux (puits, ruisseaux...) et occasionner des odeurs, et surtout engendrer des troubles sanitaires.

> Textes de référence

« *.... l'assainissement des eaux domestiques usées,..... doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* (R111-8)

Les règlements en vigueur comprennent notamment des arrêtés ministériels et principalement ceux qui définissent les filières d'assainissement individuel autorisées et le règlement sanitaire départemental.

« *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. » (R111-10 du code de l'urbanisme)

Le règlement sanitaire départemental est à respecter, le cas échéant.

Le dossier de demande de permis de construire doit fournir :

- le plan de masse indiquant « *le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour ... l'assainissement.* » (R431-9)

- dans le secteur d'assainissement non collectif, le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ; (R431-16-c)

> Actes concernés.

Soin application est maintenant étendue à tous projets : constructions et aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable. Il permet aussi bien un refus ou une opposition à déclaration, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription

> Conditions d'application

Différentes situations apparaissent en fonction de l'existence d'un assainissement collectif fiable puis de la proposition d'un assainissement individuel réglementaire.

L'existence ou la réalisation d'un réseau d'assainissement associé à une station de traitement en bonne et due forme oblige la nouvelle construction ou la construction existante à un raccordement dans les deux ans. (Art L. 1331-1 du CSP).

En conséquence, un permis de construire ne peut être refusé alors que la desserte en assainissement du terrain d'assiette de la construction projetée pouvait être réalisée sans extension du réseau public, les pétitionnaires n'ayant pas à justifier de l'accord préalable de la direc-

tion départementale des affaires sanitaires et sociales au moment du dépôt de leur demande de permis de construire ; (CE n° 65220 du 15 avril 1992)

Lorsqu'une extension de réseau est nécessaire le permis doit indiquer le délai de réalisation. A défaut, le permis doit être refusé. Ainsi, le permis d'un projet de trois bâtiments comprenant 16 logements qui nécessitait des travaux d'extension a été annulé, ni le maire dans son accord de principe, ni la société fermière, ne mentionnaient le délai dans lequel ces travaux seraient réalisés. (CAA Marseille n° 09MA00370 du 6 janvier 2011)

De même, un permis pour 5 maisons qui nécessite une extension de réseau sur une propriété privée tierce ne peut être délivré en l'absence d'acte notarié établissant la servitude de passage d'écoulement des eaux usées, permettant de s'assurer que le projet était conforme aux prescriptions des articles L.421-3 et R.111-8 du code de l'urbanisme ; (CAA n° 01MA02268 du 10 novembre 2005)

Non seulement, le raccordement au réseau est nécessaire encore faut-il qu'il soit en bon état. Ainsi, le permis délivré pour un immeuble de 16 logements a été annulé en raison de la nécessité de la remise en état du réseau situé à proximité sous l'emprise d'un parc public et dont la réalisation n'est pas programmée. (CAA Marseille n° 08MA04136 du 18 juin 2010)

Une installation incomplète ou défectueuse doit donc conduire à un refus ou opposition : « a*ucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation en l'absence de mise en conformité des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées urbaines*». (Circulaire du 8 décembre 2006 relative à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées NOR : DEVO0650617C).

En l'absence d'assainissement collectif, ou lorsque le raccordement au réseau collectif est impossible techniquement ou lorsque ces réseaux sont insuffisants un assainissement non collectif doit être réalisé dans la mesure où il est lui aussi possible. «Ainsi, une autorisation tacite de lotissement était illégale dans la mesure où 19 des 107 lots prévus par le projet de lotissement ne pouvaient, en raison notamment de leur situation topographique être reliés à un réseau collectif d'égouts et que, compte tenu notamment de la superficie des parcelles et de la nature géologique du sol, ils n'entraient pas non plus dans le champ d'application des dérogations prévues aux articles R. 111-10 et R. 111-11 alors en vigueur. (CE n° 68022 du 9 novembre 1990)

Si dans le dossier de demande de permis ou de déclaration, un assainissement n'est pas prévu, un refus ou une opposition doit alors être décidé conformément à l'article L111-4.

Un permis de construire une maison d'habitation délivré en prévoyant "le rejet des eaux vannes et usées épurées dans un réseau hydraulique superficiel (fossé)" et sans respecter les conditions exigées par le service gestionnaire et par le service chargé de la police des eaux méconnaissait la réglementation. (CE n° 76468 du 23 septembre 1988) Il en est de même lorsque la mise en place du dispositif d'épandage autorisé à titre dérogatoire par arrêté du préfet rend non potable l'eau du puits destiné à la consommation humaine. Cette dérogation est annulée entraînant l'annulation de l'arrêté du maire accordant le permis de construire sur le fondement de cette dérogation ; (CE n° 87236 du 8 mars 1996)

Le permis de construire peut également être refusé en raison

d'une superficie insuffisante de terrain. C'est le cas pour la construction d'une maison équipée d'un système d'assainissement individuel, comportant l'enfouissement dans le sol des eaux résiduaires épurées sur un terrain d'une superficie inférieure à 1 000 m2 conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et donc de l'art R111-8 (CE n° 111336 du 12 décembre 1990)

de l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel non prévu par les textes (CAA Bordeaux n° 04BX01019 du 6 février 2007)

Depuis quelques années ont été créés les SPANC Leurs actions consistent à contrôler les installations d'assainissement, aussi bien lors de construction que pour l'existant (habitations anciennes). La vérification porte sur la conformité du dispositif (norme DTU 64-1), mais aussi sur son entretien et son bon fonctionnement. Avec la loi du 12 juillet 2010, un avis préalable pourra être fourni lors de l'instruction du permis de construire. Il convient de rappeler que les permis pour changement de destination ou extension notamment de pièces habitables doivent aussi comprendre un volet assainissement.

EAUX RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

> Texte de référence

« *…. l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* (R111-8)

« *Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.*

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel. » (R111-12)

Lorsque l'entreprise est une installation classée pour l'environnement, elle doit aussi en respecter les règles.

Le règlement sanitaire départemental est à respecter, le cas échéant.

> Actes concernés.

Il concerne maintenant tous projets : constructions, aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable. Il permet aussi bien un refus ou une opposition à déclaration, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription

> Conditions d'application

Les eaux en provenance des industries ont des statuts différents selon leur degré de pollution et selon la localisation du rejet, milieu naturel ou réseau public ;

Lorsqu'elles sont évacuées dans le milieu naturel, elles doivent au préalable être suffisamment épurées afin que sa protection soit assurée. Un dispositif de traitement et de stockage des effluents adapté à l'importance et à la nature de l'activité doit donc être prévu.

Lorsqu'elles sont évacuées dans le réseau public d'assainissement, elles sont généralement subordonnées à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Ce rejet doit faire l'objet

d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

- ainsi, le permis autorisé ne méconnaissait pas les dispositions de l'article R.111-8 puisque le constructeur devait supporter les frais d'une extension du réseau d'assainissement permettant l'évacuation des eaux résiduaires conformément aux prescriptions réglementaires ; (CE n° 55490 du 17 octobre 1986)

- un projet de construction de deux immeubles de bureaux d'une surface hors oeuvre nette totale de 3.823 mètres carrés est de nature à porter atteinte à la salubrité publique en accentuant le rejet dans le milieu naturel d'eaux usées non traitées dans la mesure où le réseau d'assainissement de la commune de Saint-Denis est hydrauliquement et organiquement surchargé et que les eaux usées s'évacuent dans le milieu naturel alors qu'elles sont mal épurées. Néanmoins, la modification du permis de construire prévoyant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome destiné au prétraitement des eaux usées du projet de construction avant leur évacuation par le réseau public d'assainissement rend le permis légal. (CAA Bordeaux n° 09BX01764 du 12 mai 2010)

EAUX PLUVIALES

Les zonages d'assainissement évoqués précédemment délimitent aussi :

« *3º Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*

4º Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement destinées à l'assainissement collectif ».

Ces zones sont définies en fonction de critères d'environnement, de risques, de salubrité publique, (aptitude des sols à une épuration, proximité de points d'eau, d'habitations) et de coûts. L'enjeu est de **limiter l'imperméabilisation** des sols et d'aménager des dispositifs de collecte, infiltration et rétention des eaux pluviales. En effet, « *pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement* » et ainsi recharger les nappes phréatiques, limiter les crues, atténuer les étiages et les pollutions, ils peuvent exiger des solutions de rétention, de recyclage, d'absorption sur la parcelle, et donc limiter les débits de rejet dans le réseau public ou le milieu naturel.
Ces prescriptions sont fonction de la nature des terrains, de l'occupation, de la configuration ou de l'environnement des parcelles analysées dans le zonage d'eaux pluviales.

> Texte de référence

« *...La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ….., doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* » (R111-8 du CU)

> Actes concernés.

Cet article concerne tous les projets de constructions et d'aménagements et toutes les autorisations ou déclarations relevant du code de l'urbanisme.

> Conditions d'application

La situation du projet (bassin versant soumis à des crues, fortement imperméabilisé...) les caractéristiques des sols, de l'importance du projet (surface imperméabilisée importante...) sont à examiner par l'autorité compétente pour définir d'éventuelles prescriptions ou pour refuser le permis ou s'opposer à la déclaration.

L'utilisation de revêtement perméable, la fixation d'un coefficient d'imperméabilisation maximal, l'organisation d'une collecte des eaux pluviales sur la parcelle, afin soit de les réutiliser (arrosage...)

soit de les infiltrer dans le sol (fossés, tranchées d'infiltration etc.), peuvent ainsi être prescrites lors de la délivrance du permis ou de la déclaration. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, le rejet dans le réseau communal sera calculé avec un débit de fuite calibré sur un événement pluvieux de temps de retour de 10 ans.

Ces dispositifs ne peuvent concerner que des eaux pluviales non polluées, un traitement devant être prescrit pour les autres.

En conséquence, le préfet du Pas-de-Calais a pu légalement assortir un permis de construire de la prescription de traiter les eaux pluviales « à l'intérieur du terrain par infiltration (pas de rejet sur le domaine public) » (CAA Douai n° 05DA00083 du 13 avril 2006)

Attention

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (L. 111-6-2, R111-50)

ELECTRICITÉ

> Texte de référence - Article *L111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics .... de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies

Le dossier de demande de permis de construire doit comprendre un plan de masse indiquant *« le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, ...* » (R431-9)

> Actes concernés.

Ces articles concernent maintenant tous les projets, constructions, aménagements et toutes les autorisations ou déclarations relevant du code de l'urbanisme.

> Conditions d'application

Les plans des demandes de permis ou déclarations doivent faire apparaître les modalités de desserte en électricité. Il y a obligation, dans le cadre de l'instruction, de consulter ERDF ou selon les compétences soit une intercommunalité, soit un syndicat d'électrification.

Si le réseau est au droit du terrain, le permis ou la déclaration ne peut être refusé ou opposé.

Si le réseau n'est pas au droit du terrain, et que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ou la déclaration n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, le permis doit être refusé ou la déclaration opposé.

Dans le cas où une extension est possible et si l'autorité compétente est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, le permis ou la déclaration ne peuvent être refusé ou opposé. Le coût de cette extension de réseau peut, lors de la délivrance

du permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable, être répercuté sur le demandeur selon deux modalités exclusives :

- soit sous la forme d'une imputation au demandeur du coût des travaux d'extension, dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'électricité, dans la mesure où

- le demandeur a donné un accord préalable

- ils empruntent, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques,

- ils n'excèdent pas cent mètres

- ils sont dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, et ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. (L 332-15 CU)

- soit sous la forme d'une participation dans les conditions définies en tout ou partie par la collectivité lorsque la demande est incluse dans un projet global (PVR Participations pour voies et réseaux, L332-6-1, PAE programme d'aménagement d'ensemble L332-9, PUP Projet urbain partenarial L332-11-3) ;

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES AUX RÉSEAUX

Les aménagements de réseaux aériens ou souterrains nécessitent souvent des constructions ou installations complémentaires (cabine téléphonique, transformateur, pylônes, château d'eau, ...) peuvent apparaître dans des lieux à fort impact. Elles sont pour la plupart soumises à autorisation ou déclaration. Leur maître d'ouvrage a presque toujours recours à des modules standard pas toujours adaptés aux lieux d'implantation et génèrent alors des impacts importants. Émanant souvent de service public, ces constructions devraient au contraire être exemplaires et s'insérer au mieux dans le paysage local.

De même, les aires de rétention des eaux pluviales ne doivent plus être conçues comme de simple stockage mais plutôt constituer en fonction des lieux, un plan d'eau, un espace vert ou une construction en adéquation avec le site.

Attention
Un bâtiment, local ou installation construite sans autorisation ne pourra être raccordé définitivement au réseau d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone que si elle peut être régularisée par l'intermédiaire d'un permis ou déclaration dans le cadre des règles actuellement applicables au terrain. (Article L111-6 du CU)

SURCOÛTS D'ÉQUIPEMENT OU DE FONCTIONNEMENT (R. 111-13)

> Texte de référence
« *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.* » (R. 111-13).

> Actes concernés.
Ces articles concernent maintenant tous les projets constructions aménagements et toutes les autorisations ou déclarations relevant du code de l'urbanisme.

> Conditions d'application
Il permet soit un refus ou opposition à déclaration soit une acceptation pure et simple : un accord ou une non opposition complétée de prescriptions particulières n'est plus possible.

Les équipements publics à prendre en compte sont évidemment les réseaux d'infrastructure (voie, eau, électricité, etc.) mai aussi certains de superstructure comme les équipements sportifs, scolaires.

En cas de refus, la commune doit justifier l'insuffisance réelle de ces équipements et l'importance des investissements ou des coûts de fonctionnement à mettre en œuvre (réhabilitation d'une voie, extension importante de réseau, ...) et leur caractère disproportionné par rapport aux ressources communales. Or, «*si la commune requérante soutient que les sept constructions de maisons individuelles que prévoit le projet de lotissement nécessiteront d'une part un renforcement des réseaux de distribution d'eau et d'électricité qui desservent actuellement le terrain à lotir, et d'autre part la création d'équipements publics nouveaux, notamment en matière scolaire, elle n'établit pas, en tout état de cause, qu'il doive en résulter pour elle des dépenses hors de proportion avec ses ressources actuelles ;*» (CE N° 70909 du 12 juin 1987)

Le juge vérifie ensuite le caractère disproportionné de ces dépenses. Il apparaît pour

- la réalisation d'un lotissement de 27 lots nécessitant la modification de la situation d'épuration et du réseau d'adduction d'eau de la commune, le coût des investissements rendus ainsi nécessaires excédait le montant du budget d'investissement de la commune. Le refus était donc légal (CE, 12 févr. 1986, n° 47104, SCI Les jonquilles).

- la construction d'un bâtiment à usage d'exploitation agricole sur un terrain qui n'est desservi par aucun équipement public dont les réseaux d'adduction d'eau, du réseau d'assainissement et du réseau d'électricité étaient à une distance importante ; le refus par le maire était donc justifié puisque « cette situation imposait la réalisation d'équipements nouveaux hors de proportion avec les ressources actuelles d'une commune rurale de 1079 habitants » alors que la nature de la construction projetée rendait nécessaire ces équipements (CE N°87126 du 5 avril 1991)

En revanche, il n'est pas démontré pour :

- « l'*extension de l'ancienne bergerie existante pour la création d'une habitation* » , la commune , d'une part « en se bornant à affirmer que l'entretien du chemin de terre qui dessert la propriété isolée de M. X générera des coûts importants pour la collectivité, la commune du Vivier n'établit pas que la fréquentation dudit chemin par le pétitionnaire et sa famille occasionnera une augmentation importante des dépenses publiques à la charge de la commune ; » et d'autre part en invoquant que le projet « *entraînera une intervention fréquente des services d'urgence et de secours pour débloquer les futurs occupants de l'habitation, notamment pendant la période hivernale* » alors qu'elle « a *recueilli un avis favorable du directeur départemental des services d'incendie et de secours et que la dernière intervention enregistrée d'un chasse-neige sur la commune remonte à l'année 1992* » (CAA Cour Administrative d'Appel de Marseille N° 05MA02570 du jeudi 26 juin 2008)

- la construction litigieuse située au lieu dit La Baralade, à une altitude de 1200 mètres, à 300 mètres de la ferme Roche et environ 100 mètres avant l'embranchement conduisant à la ferme de Praplo, n'est pas en elle-même susceptible d'entraîner pour la collectivité publique un surcroît important de dépenses de déneigement même si les propriétaires actuels des fermes Roche et de Praplot n'ont pas l'habitude d'utiliser leurs propriétés en période hivernale. (CAA Lyon n° 95LY02161 97LY00486 du 14 avril 1998)

URBANISATION DISPERSÉE OU COMPROMETTANT LES ACTIVITÉS DU SOL OU SOUS-SOL. (R. 111-14)

Le mitage, la dispersion de l'urbanisation, l'étalement urbain,... sont des expressions, qui évoluent avec le temps, et signifient presque la même chose à savoir une grande consommation d'espace pour les constructions. En effet, les sols agricoles et forestiers, les espaces naturels sont chaque année insidieusement grignotés par des artificialisations qu'il s'agisse des constructions, d'installations touristiques, d'infrastructures...

Cet article, le premier à réglementer le mitage, a perdu une partie de son intérêt. Il a été en partie dévalorisé par l'article L111-1-2 qui ne permet les constructions que dans les parties actuellement urbanisées. Il ne s'applique pas dans les communes dotées d'un PLU. Néanmoins, il conserve encore un intérêt notamment pour contrer des installations ou des changements de destination dans des lieux isolés et mal desservis.

> Texte de référence

« *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. » (R111-14)

> Actes concernés.

Cet article concerne les projets et donc les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis ou d'une déclaration et autres déclarations régies par le code de l'urbanisme.

> Conditions d'application

Il permet soit un refus ou opposition à déclaration soit un accord ou une non opposition éventuellement complétée de prescriptions particulières.

Il ne s'applique qu'en dehors des parties actuellement urbanisées.

Comme auparavant, il appartient, dans tous les cas, à l'autorité compétente (généralement le maire ou le Préfet en fonction du maître d'ouvrage du projet) d'apprécier au cas par cas l'impact du projet, sur les espaces naturels et agricoles et ressources environnants et donc de justifier des prescriptions ou un refus. Les critères d'appréciation reposent d'une part sur la nature et la localisation du projet et d'autre part sur la vocation des espaces naturels environnants, la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, l'existence 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 des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. De plus, c'est sur l'ensemble du terrain concerné et pas la seule construction que la vigilance doit porter lors de l'instruction du projet. Enfin, il devra également être tenu compte des caractéristiques de l'habitat (ferme isolée, hameau groupé...) et du foncier.

Il est à noter que les dispositions de l'ancien article R. 111-14, b) visaient déjà à prévenir des atteintes aux conditions d'exercice des activités agricoles ou forestières, y compris vis à vis des agriculteurs.

Ainsi « elles n'ont ni pour objet ni pour effet de n'autoriser la délivrance de permis de construire qu'aux seuls exploitants agricoles »

En conséquence, le refus du permis de construire une maison d'habitation ne peut être fondé sur « *le motif que les seules constructions autorisées doivent être celles des exploitants agricoles pour les besoins de leur travail* » CE, 15 avr. 1996, n° 126291, Min. Équip. c/ Eydieux) ou à des constructions liées aux activités agricoles.

Est légal, conformément à l'article R. 111-14, le refus :

> d'un permis de construire transformant un bâtiment à usage agricole en bâtiment d'habitation situé dans une zone de vignobles, faiblement urbanisée, non dotée d'équipements publics et distante de 2,8 kilomètres du centre de la commune (CE, 21 juin 1991, n° 84377, M. Lembke).

> d'un permis pour une construction localisée dans un site boisé peu construit et peu équipé (CE, 7 oct. 1988, n° 69957, Jaccaz).

> d'un permis de construire pour une reconstruction totale de bâtiments en partie en ruine et désaffecté dans un espace naturel à vocation agricole, éloigné de la partie urbanisée de la commune de Billième (CE 13 mai 1992 n°107914)

> d'un permis de construire pour sur un terrain situé à 1,5 km du bourg et à 400 m du plus proche hameau ; nonobstant la circonstance qu'il existe quelques constructions à proximité, ce projet était de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces environnants. (CE 29 janvier 1993 N° 100938)

> d'un certificat d'urbanisme sur des parcelles situées à proximité immédiate d'une zone naturelle de bois et de forêts et partiellement desservies par des réseaux ; que malgré la présence de trois constructions dans la même zone, l'édification d'une construction sur les parcelles en cause serait de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ; (CAA Paris 18 mai 1999 N° 98PA00778)

> d'un certificat d'urbanisme pour une construction localisée en limite extrême de la partie urbanisée de la commune, au pied d'une colline boisée, et non raccordée aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, et susceptible de favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation d'espace naturel du site ; (CE n° 268241 du15 février 2006)

> d'un certificat d'urbanisme pour un terrain situé dans un secteur de l'Ile d'Yeu où ne se trouvaient que des constructions dispersées qui n'étaient pas en nombre suffisant pour faire regarder ce secteur comme constituant une partie actuellement urbanisée et que la construction envisagée aurait été de nature à favoriser une urbanisation dispersée au sens de l'article R. 111-14-1 précité ; (CE n° 228570 du 13 mars 2002)

> d'un certificat d'urbanisme pour une parcelle desservie par l'eau et l'électricité et en bordure d'une voie communale le long de laquelle sont disséminées quelques habitations, mais implanté sur le côté non urbanisé de cette voie ; comme cette parcelle est en dehors des parties déjà urbanisées de la commune, le préfet était tenu de délivrer un certificat d'urbanisme négatif. (CE n° 108111 du 4 octobre 1999)

> d'un certificat d'urbanisme, les trois constructions envisagées étant de nature à favoriser une urbanisation incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, compte tenu du caractère naturel de la zone et de l'éloignement par rapport au centre de la commune., la circonstance que deux maisons aient été construites au voisinage de la zone est sans influence sur la légalité desdits certificats (CE 7 décembre 1990 n°93163)

Est illégal,

> un permis de construire pour la transformation d'un bâtiment agricole en logements. Il est de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, bien qu'il soit susceptible d'être autorisée sur le fondement de ces dispositions de l'article L111-1-2 ; (CE N° 283201 10 novembre 2006)

En revanche un refus ne peut être justifié au titre de l'article R111-14 pour :

> pour le permis de construire d'une maison d'habitation dans une zone déjà partiellement construite et projetée sur une parcelle dépourvue de valeur agronomique particulière dont la réalisation n'était pas de nature à compromettre des activités agricoles (CE, 9 déc. 1983, Min.Urba.c/ Senemand n° 38540)

> pour le permis de construire d'une maison d'habitation sur le terrain situé à quelques 200 m du groupe d'habitations le plus proche, en bordure d'un chemin ; qu'ainsi cette construction ne pouvait être regardée comme étant susceptible de favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces environnants ; (CE12 jan 1994 n°86912 MELATT)

> le permis de reconstruire d'un "cabanon" en ruine, dans une zone déjà largement construite, à proximité d'une route nationale (CE 31-oct 1986 n°64901).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SÉPARATIVES : (R. 111-16, R. 111-17, R. 111-18)

Ces articles sont prépondérants pour l'aspect général du projet d'urbanisme de la commune. Ils définissent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art 111-17), aux limites séparatives (art 111-18), et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art 111-16). Ces règles avaient essentiellement pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques. En imposant souvent des marges de recul elles visaient à garantir une certaine intimité vis à vis des constructions voisines, à préserver un certain ensoleillement, à faciliter des assainissements individuels, à limiter la propagation d'incendies. Maintenant, elles ambitionnent aussi un agencement harmonieux des constructions et donc la définition d'un paysage urbain de qualité qu'il soit vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés.

En exigeant des implantations de constructions selon un retrait plus ou moins important par rapport aux limites des routes et des propriétés riveraines, elles organisent la composition du bâti. De ce fait, elles structurent, par des densifications ou aérations du bâti, la perspective de la rue et la silhouette du futur ensemble urbain.

C'est la combinaison de ces règles qui caractérise la rue, l'avenue, le boulevard, définit la perception des cœurs d'îlots, des jardins privés, instaure une ambiance entre les habitants actuels et futurs. Une implantation libre permet à chacun de se positionner sur sa parcelle où que soient les autres et engendre d'importantes consommations d'espace et donc des coûts élevés de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone, éclairage public, haut débit) et de voirie et trottoir, tant en investissement qu'en entretien. Elle contribue aussi à éloigner de plus en plus les nouveaux habitants des centres bourgs qui perdent une clientèle et se dévitalisent. Une implantation plus cadrée permet à cha-

cun de bénéficier de vues semblables sans être gêné par les voisins, conduit à une gestion plus ordonnée, harmonieuse et à un arbitrage pour les habitants entre les territoires individuels et une vie collective et diminue les coûts publics (réseaux, voiries...).

Ces articles sont donc prépondérants pour l'économie communale.

Implantation des constructions à l'alignement et sur limite séparative

Minimiser la consommation d'espace, optimiser la maîtrise de l'énergie deviennent maintenant aussi prioritaires que la demande de nature et d'intimité des futurs constructeurs et habitants. Un équilibre est donc à rechercher entre ces trois objectifs. Il dépend de la composition du futur quartier, de l'organisation des constructions, espaces publics et végétations.

L'application des articles R111-17 et R111-18 consiste à prescrire une distance d'implantation de la construction principale vis à vis de la voie ou des limites séparatives.

Prescrire une implantation, dans les centres des bourgs et villages et dans leur prolongement immédiat,

- à l'alignement ou identique à celle des bâtiments voisins,

- sur les limites séparatives latérales ou éventuellement à une distance maximale de 3 m ou 4m, est donc souhaitable en extension des bourgs et même des villages. L'arrêté devra alors être réellement motivé.

En revanche dans les secteurs d'habitat plus dispersé, il sera beaucoup plus difficile, sauf circonstance particulière, de modifier l'implantation de la construction demandée par le pétitionnaire.

Ces articles permettent de mieux différencier les implantations en fonction du relief, de l'exposition, de l'environnement, des voies et de l'objectif recherché par la commune.

IMPLANTATION PAR RAPPORT À UNE VOIE PUBLIQUE

> Texte de référence- Article *R111-17

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

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

> Actes concernés.

Ne concerne que les bâtiments ou immeubles qu'ils fassent l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Ils permettent aussi bien un refus, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription, une opposition à déclaration.

Implantation des constructions à l'alignement et sur limite séparative

> Conditions d'application

Cet article réglemente autant la hauteur de la construction que son retrait par rapport à la voie.

Il définit une relation minimale entre la largeur de la voie et la hauteur du bâtiment. Comme la largeur de la voie est presque toujours préexistante au projet de construction, il reste à déterminer une combinaison entre la hauteur de la construction et son retrait par rapport à la voie. Néanmoins, cet article n'impose pas de construire en retrait de l'alignement et permet une implantation en bordure de la voie (CE 19 janv 1977 N° 93841 Min. Aménag. Terr.)

La hauteur d'un bâtiment se mesure à l'égout du toit. Pour les voies en pente, la règle doit être respectée en tout point de la façade du bâtiment (CE 18 juil 1973 n°86222).

La largeur de la voie comprend celle de la chaussée, des trottoirs et talus (CE 21juil 1972 75177).

La règle concerne aussi bien les voies publiques que privées et doit répondre à un minimum de caractéristique de viabilité. Une impasse de 1,80 m en moyenne de largeur, au tracé sinueux, et ne donnant accès à aucune parcelle, (CE, 26 juin 1991, n° 81173, Rocca-Serra), un étroit passage ouvert au public, le long d'une façade (CE 31 mai 1995 n°123886) ou un sentier plus ou moins entretenu (CE 8 nov 1991 n°97245 Retonfey), ne peuvent être regardés comme une voie.

Des dérogations sont possibles dans l'intérêt général (Voire IV-2-J-d)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

> Texte de référence

Article *R111-18

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

Article *R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le

permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

> Actes concernés.

Ne concerne que les bâtiments ou immeubles qu'ils fassent l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Elles permettent aussi bien un refus, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription, une opposition à déclaration.

L'édification d'un mur de soutènement en façade ouest rendue nécessaire par les remblaiements de terre effectués pour rehausser le niveau de la piscine et de la terrasse par rapport au niveau du terrain naturel fait partie intégrante d'un projet unique de garage semi-enterré et d'une piscine et est soumis à la procédure du permis de construire et aux prescriptions de l'article R. 111-19. (CE N° 290368 27 juin 2008)

> Conditions d'application

Comme l'article précédent, ces dispositions réglementent autant la hauteur de la construction que son retrait par rapport à la limite des propriétés voisines.

Elles définissent, en grande partie, une relation minimale entre la distance du retrait par rapport à la limite de la propriété voisine et la hauteur du bâtiment. Avec une exception importante qui permet de construire sur cette limite de propriété sans aucune condition de hauteur. En conséquence, cet article n'impose pas de construire en retrait de la limite séparative.

Ces règles qui ont pour objet d'éviter que ne soient créés entre deux immeubles des passages étroits ne répondant pas aux exigences de l'hygiène, de la salubrité et de la sécurité ont un caractère impératif. (CE N° 04469 du 3 fev 1978 Meppiel) et ne doivent pas reposer sur une apparence de régularité : la vente d'une bande de terrain de 15 m de long et 1,5 m de large, entre la date de dépôt de la demande de permis de construire et la date de décision sur celle-ci de façon à pouvoir construire le bâtiment projeté sur la limite séparative n'a été effectuée qu'en vue d'échapper aux prescriptions de cet article. (CE n° 04469 du 3 fev 1978 Meppiel)

L'implantation d'une construction doit donc être effectuée :

> soit en jouxtant la limite parcellaire. Cette limite correspond à celle du fond voisin (CE N° 19 janvier 1973 N° 82491 82559), qu'il y ait ou non, un bâtiment en recul et la jouxter n'implique pas que l'un des murs de la construction ait le caractère d'un mur mitoyen (CE 18 juin 1969, n° 72045). Dans le cas où deux parcelles se trouvent séparées par un mur mitoyen, l'un des copropriétaires peut bâtir contre ce mur (CE n° 24522 29 juin 1983) ; l'adjonction d'un préau clos de mur qui, dans le prolongement de la pente du toit de la construction à usage d'habitation, élargit ce bâtiment jusqu'à la limite parcellaire doit être regardée comme formant un ensemble unique jouxtant la limite parcellaire et comme régularisant une construction irrégulièrement édifiée. (CE, 16 févr. 1996, min, de l'équipement, des Transports et du Tourisme et autres, req. N° 127 828).

La règle H=2l n'est pas applicable aux immeubles implantés le long de la limite parcellaire (CE 19 juil. 1991 105019).

> soit en respectant le prospect réglementaire (au minimum 3 mètres) quel que soit le régime de la propriété (CE, 1er oct. 1975, Fournier, req. N° 92891 – CE n° 82135 du 20 mai 1987). En ce qui concerne la distance, c'est la partie la plus avancée (saillies et balcons, avancées de toit..) de la construction qui doit servir de référence. (CE 25 mai 1990 n°52910 SCI Gepi).

En ce qui concerne la hauteur, c'est le point le plus haut qui doit être retenu qu'il y ait toiture, ou terrasse (CE, 17 oct. 1986, Schwob, req. n° 55 640-CE, 28 sept. 1998, n° 172656, Cne de Saint-Bon-Tarentaise). Lorsqu'il existe une dénivellation entre les deux fonds voisins, la différence d'altitude doit être intégrée à la hauteur. (CE 19 janv. 1973, S. Guelhes et min. Equipement c/Mlle Valentin).

Sachant que la distance d'implantation doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur, la construction d'une villa de 8 m de hauteur sur un terrain situé en contrebas de 1,34 m du fond voisin, doit donc être édifié au minimum à 3,33m de ce fond. (CE 82491 82559 19 janv 1973).

Néanmoins, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance doit au minimum être égale à 3 m. Il en est ainsi de l'édification d'un mur de soutènement support des remblais d'un piscine, à une distance inférieure à trois mètres de la limite parcellaire, méconnaît les dispositions de l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme, alors même que la hauteur du mur de soutènement n'excède pas deux mètres.» (CE n° 290368 du 27 juin 2008)

Un certain nombre d'assouplissements aux règles d'implantation sont prévus par l'article R. 111-20 du CU. (voire IV-2-J-d)

IMPLANTATION DE PLUSIEURS BÂTIMENTS SUR UN TERRAIN

> Texte de référence

Article R111-16

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

> Actes concernés.

Ne concerne que les bâtiments ou immeubles qu'ils fassent l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Elles permettent aussi bien un refus, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription, une opposition à déclaration .

> Conditions d'application

Cet article conserve son caractère permissif et accorde à l'administration un pouvoir discrétionnaire. Sa rédaction qui visait un éclairage suffisant des ouvertures des pièces principales a été sensiblement simplifié.

Deux conditions doivent être remplies :

- les constructions doivent être implantées sur un terrain appartenant au même propriétaire. Elles peuvent aussi bien être des habitations, des locaux d'activité,.. Ainsi le sol sur lequel sont implantés locaux et logements qui font partie d'un ensemble d'immeubles en copropriété, constitue une partie commune qui appartient indivisément à l'ensemble des copropriétaires et l'article R. 111-16 est, dès lors, applicable ; le permis litigieux qui autorise à modifier la pente de la toiture de son atelier a pour effet de masquer entièrement la seule baie éclairant l'appartement de M. Z... et de réduire l'ensoleillement de celui de Mme Y... est dès lors, entaché d'illégalité (CE, 14 avr. 1995, n° 142000, Caen).

En revanche, l'article R111-16 ne s'applique pas pour 2 lots adjacents d'un lotissement même si ce dernier a pu, par le passé, appartenir au même propriétaire. (CE 26-5-1971 n°76432 Saly)

- les constructions ne doivent pas être contiguës. Elles ne doivent donc se toucher en aucun point. Ainsi, le CE considère que l'immeuble autorisé, accolé à un mur de clôture surmonté par des planches disposées en claire-voie et, à un hangar appartenant au sieur Z..., dans les conditions telles que l'immeuble litigieux sera en réalité contigu à ce hangar ; que ce hangar repose sur des piliers en ciment et, a le caractère d'une construction permanente (CE 18 oct 1968 n°65358)

En revanche, il considère aussi qu'une extension autorisée par le maire n'est pas contiguë au garage existant sur la parcelle et s'en trouve séparée par un espace d'environ un mètre même si un passage sous porche entre les deux bâtiments est prévu. (CE N° 148421 du 12 avril 1995)
Des dérogations sont possibles dans l'intérêt général (Voire IV-2-J-d)

IMPLANTATIONS DÉROGATOIRES

> Texte de référence
Article *R111-20
Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

> Actes concernés.
Ne concerne que les immeubles bâtis qu'ils fassent l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ???? Elles permettent aussi bien un refus, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription, une opposition à déclaration.

> Conditions d'application
Ces dérogations concernent les règles d'implantations de construction sur un même terrain, par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives et par voie de conséquence la hauteur. Elles ne sont permises que si elles sont « *fondées sur un intérêt général justifiant les atteintes portées au règlement* » (Conseil d'Etat, N° 91542 98117 16 décembre 1977, ministre de l'équipement C. Cluzeau) .

C'est notamment le cas

- d'une surélévation d'un hôtel construits en bordure d'une voie publique qui, justifiée par les déficiences de l'équipement hôtelier au centre de la ville de la commune, n'était pas susceptible d'affecter notablement l'aspect des voies riveraines (CE N° 109370 9 juillet 1993)

- un dépassement des limites de hauteur ou d'implantation de l'immeuble cet inconvénient n'étant pas excessif eu égard à l'intérêt général que présentait l'édification d'une construction dont la surface au sol et la hauteur permettaient de respecter le caractère des immeubles et des voies du vieux quartier. (CE n° 13435 9 mai 1980, SCI Le Toit tulliste),

- d'un immeuble d'une hauteur supérieure à celle découlant de l'application des règles de prospect, accordé pour que cet immeuble, situé à l'extrémité de la rue, puisse masquer les murs pignons d'immeubles voisins et contribuer à améliorer la continuité urbaine de cette voie ; (CE 121013 du 17 novembre 1995)

- d'un rehaussement limité aux règles de distance entre bâtiments opposés qui visait à assurer une meilleure habitabilité de la maison en cause et une meilleure harmonie des volumes dans cette partie du village, (CE 4 fév 1994 n°133351)

- d'une implantation à l'alignement un niveau supérieur précédemment construit en retrait, qui améliorait l'aspect esthétique de l'immeuble en cause et concourait à la rénovation d'un vieux village de montagne (CE29 juin 1990 n°88081)

- d'un permis de construire comportant une dérogation accordée pour la rénovation et la surélévation d'un bâtiment à usage agricole, compte tenu de la configuration de la parcelle d'assiette située à l'angle de deux voies, a eu pour objet de permettre la rénovation d'un bâtiment situé au coeur d'un vieux village et de lui donner un aspect en harmonie avec les constructions environnantes » (N° 124935 18 mai 1994) ;

- d'une non-opposition à la déclaration de travaux comprenant une dérogation visant à assurer une meilleure habitabilité de la maison en cause et une meilleure harmonie des volumes dans cette partie du village, motifs d'intérêt général justifiant l'atteinte portée par ce rehaussement limité aux règles de distance entre bâtiment (CE N° 133351 4 février 1994)

- du permis de construire d'un immeuble de bureaux comportant une dérogation pour la seule partie de l'ensemble immobilier située rue Louis Blanc assurant la continuité de la hauteur des façades avec les deux immeubles contigus plus élevés et de mieux raccorder ceux-ci à la nouvelle construction ; qu'elle répond par suite à des préoccupations d'intérêt général d'ordre architectural ; que la circonstance que la hauteur des trois immeubles ne sera pas identique et que le raccordement ainsi réalisé ne sera pas total n'est pas de nature à lui enlever ce caractère (CE N° 94666 du 2 décembre 1992)

En revanche,

- un permis de construire autorisant un dépassement des hauteurs permises, motivé par la circonstance qu'il conviendrait d'adapter la hauteur à l'égout du toit de la construction projetée avec la hauteur de la maison située sur la même unité foncière, n'est pas, nonobstant la circonstance qu'elle ait fait l'objet d'un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, fondée, en l'espèce, sur un intérêt général de nature à le justifier, alors qu'au surplus la construction autorisée comporte un étage de plus que l'ensemble des maisons contiguës ; (CE 12 déc 1994 n°138344)

- un permis de construire pour des travaux de surélévation d'un immeuble d'habitation dérogeant à la règle de retrait de la limite séparative fondée sur le motif que l'agrandissement du bâtiment par surélévation n'apportait pas d'obstacle au libre écoulement des eaux de crues dans une zone inondable de grand débit interdisant toute extension au sol des constructions est entaché d'illégalité ; la circonstance que la nécessité d'assurer un libre écoulement des eaux de crues dans la zone concernée aurait rendu impossible une extension au sol de l'immeuble ne justifiait pas légalement qu'une atteinte fût portée par le préfet à l'intérêt général que les prescriptions de l'article R 111-19 du code de l'urbanisme ont pour objet de protéger, (CE N° 101959 23 novembre 1994)

Parallèlement une dérogation aurait dû être accordée pour un projet destiné à éviter l'accumulation de neige contre le mur-pignon d'un chalet d'alpage consistant à créer un débord de l'avant-toit de 1 mètre le plaçant à 2 mètres de la limite de la propriété contiguë non construite et non constructible. Ce projet ne porte qu'une atteinte insignifiante à l'intérêt général qu'ont pour but de protéger les dispositions de l'article R. 111-19 essentiellement édictées dans un but d'hygiène et de salubrité pour éviter la création de passages étroits entre deux immeubles alors qu'inversement le projet, qui concourt au maintien en bon état et à l'occupation d'un bâtiment traditionnel des zones d'alpage, correspond à un intérêt général ; la décision du maire s'opposant aux travaux déclarés est annulée, (CAA Lyon n° 00LY01574 21 décembre 2004)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : (R. 111-22)

Cet outil apparaît comme une des composantes majeures de l'aspect général d'un ensemble bâti ancien ou futur. Il permet par exemple d'accentuer ou adoucir un relief, de modeler ou préserver un paysage, de conserver un point de vue, de maintenir une homogénéité du bâti.

Une édification trop élevée rompt avec le bâti environnant, brise l'homogénéité de la rue ; trop faible, elle génère, en plus, une con-

sommation supplémentaire de terrains.

L'application de l'article R111-22 permet de prescrire une hauteur différente de celle demandée dans les centres des bourgs et villages et dans leur prolongement immédiat où existe une homogénéité du bâti, une ligne d'horizon,

Dans les secteurs d'habitat dispersé, des modifications de hauteur seront plus difficiles à justifier sauf lorsqu'elles contribuent à supprimer ou altérer un point de vue, une silhouette de monuments. Lorsque les prescriptions entraîneraient une modification importante du permis, un refus peut être envisagé.

> Texte de référence

« *Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.* » (R111-22)

> Actes concernés.

Ne concerne que les bâtiments ou immeubles qu'ils fassent l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable . Ces actes permettent aussi bien un refus, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription, une opposition à déclaration.

> Conditions d'application

Dans tous les cas, il appartient à l'autorité compétente (généralement le maire ou le Préfet en fonction de l'existence d'un document d'urbanisme et du maître d'ouvrage du projet) d'apprécier au cas par cas si le secteur présente une unité d'aspect de nature à justifier soit des prescriptions soit un refus. Les critères d'appréciation reposent sur la situation (emplacement par rapport aux autres constructions...) les caractéristiques de hauteur du projet par rapport à celles avoisinantes.

Peu de recours sont déposés sur la base de cet art R111-22 et donc peu de permis sont annulés ou validés. La jurisprudence est donc limitée.

Des hauteurs très différentes

Le maire n'a pas commis d'erreur en accordant un permis de construire :

- pour une construction dans un secteur partiellement bâti ne présentant pas une unité d'aspect (CE n° 66983 du 23 février 1990)

- pour un immeuble eu égard aux caractéristiques du site et aux dimensions respectives de l'immeuble autorisé et des constructions avoisinantes, ; (CE n° 200617 du 18 octobre 2000)

- pour une construction de hauteur différente de celles avoisinantes dans un secteur de disparité ; (CAA Douai n° 03DA00348 du 18 novembre 2004)

- pour deux immeubles le premier de quatre niveaux “droit” d’une hauteur inférieure à 12 mètres et un comble aménageable, et, le second, -chaussée et trois niveaux “droit” d’une hauteur inférieure à 9 mètres et un comble aménageable compte tenu de la hauteur de certains immeubles avoisinants ; (CE n° 116282 du 29 novembre 1996

ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS : (R. 111-21)

Une grande attention a toujours été apportée à cet article. En effet, la silhouette d’un ensemble bâti, l’aspect d’une rue, le caractère d’un village dépendent en grande partie de la couleur des façades, toitures et parfois menuiseries, des formes, pentes, orientations des toitures, des dimensions (hauteur, largeur), proportions, rythmes des ouvertures dans la façade ou la toiture, des éléments de modénature, des ouvrages en saillie, etc.

Une réflexion architecturale et paysagère constituerait un préalable. Outre les thèmes traditionnels, elle devra maintenant intégrer de nouvelles données climatiques et énergétiques et donc permettre, en fonction des lieux, notamment des toitures ou murs en verre (serre, capteur) ou végétalisés par exemple.

Elle conduira à appliquer avec cohérence les dispositions de l’article R111-21 en fonction des lieux.

Ainsi, dans les centres des bourgs et villages et dans leur prolongement immédiat, dont l’intérêt découle de la qualité du bâti, et de son intégration au site, l’application pourra être assez complète et précise souvent en s’inspirant des caractéristiques bâties et paysagères existantes et ainsi d’en préserver l’aspect général.

Dans des secteurs à urbaniser, et même si l’enjeu est de dessiner la future silhouette urbaine., il sera plus difficile de justifier des contraintes esthétiques, sauf localisation sensible.

Néanmoins, il appartient à la collectivité de définir avec une grande clarté, l’espace public (rue, place, square ou jardin public). C’est le traitement de ces espaces qui apportera la cohésion d’ensemble et définira l’image du nouveau quartier.

La silhouette d’un bourg change ....

Pour l’espace situé entre la voie et la construction, il y a lieu de distinguer la clôture de l’espace situé entre la clôture et la construction. En ce qui concerne la clôture, il est nécessaire d’être attentif à ses caractéristiques (nature, hauteur, aspect) en fonction du caractère de la rue, du bâtiment à construire ou existant. En ce qui concerne l’espace situé entre la clôture et la construction, son intérêt est lié à son im-

portance, nature, configuration, aux constructions en arrière plan, aux caractéristiques de ces espaces sur les parcelles avoisinantes. Il est donc difficile d'en déduire une règle générale. Néanmoins, son traitement gagnera à être complémentaire à celui de l'espace public età la clôture et à être aussi végétalisé que possible

Plus la rue et ses abords paraîtront architecturé et fort, plus ils absorberont des constructions aux volumes et formes différents.

Dans des secteurs urbains peu sensibles, les prescriptions pourront être moins exigeantes et ainsi laisser une certaine liberté architecturale et paysagère.

Entre ces secteurs patrimoniaux et ceux à urbaniser, il existe de multiples situations intermédiaires. En fonction de leur destination (industrie, bureau, commerce, artisanat, habitation etc.), de leur sensibilité paysagère, de leur niveau d'équipement, du caractère à leur accorder, les prescriptions liées à l'article R111-21, sur les couleurs, toitures, façades, ouvertures, saillies, clôtures varieront sensiblement.

Dans les secteurs naturels et agricoles, l'enjeu est surtout de maîtriser les constructions des gros volumes dont l'impact paysager et environnemental peut être très important. L'implantation à proximité d'une lisière, d'une haie par exemple, et l'utilisation de couleur foncée le limitent sensiblement. En outre, des constructions « provisoires » comme les tunnels devraient y être interdits. Enfin, les abords devraient pour le moins, recevoir quelques traitements visant à atténuer l'aspect disgracieux de certains dépôts.

- d'adapter les constructions au terrain naturel : les talus très pentus et non paysagés restent peu élégants.

- d'adopter des couleurs peu voyantes et en accord avec celles des matériaux locaux

.... en fonction de la couleur et de la clôture du premier plan

- d'interdire des constructions « provisoires » comme les tunnels et l'utilisation de matériaux d'aspect trop pauvre comme la tôle ondulée galvanisée, les bardeaux d'asphalte, **plastiques** ...

- d'édifier des ensembles harmonieux et cohérent ; il est nécessaire que les différentes parties d'un bâtiment et les diverses constructions situées sur une même parcelle présentent par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, une certaine unité.

Le champ d'action de l'article R111-21 concernait les constructions, il est maintenant étendu à certains aménagements, lotissements, terrains de campings, aires de stationnement.

Par ailleurs, il convient de rappeler que conformément aux articles R421-19 et R421-23, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un golf d'une superficie

supérieure à 25 ha, l'aménagement d'un parc les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs susceptibles de contenir plus de 10 unités, les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres sur plus de 100m² sont soumis à déclaration préalable en fonction de leur importance ou à permis d'aménager.

LOTISSEMENTS, CAMPINGS

En ce qui concerne les lotissements, l'enjeu est primordial dans la mesure où de sa qualité dépend le cadre de vie de futurs habitants. Sa relation et son intégration au bâti et services existants, son adaptation à la géographie des lieux, à l'environnement constituent des préalables mais qui ne sont pas toujours pris en compte. Outre les caractéristiques des voies et la conception des lots, grandeurs, dispositions, orientations..., il reste à déterminer des détails qui s'avèrent primordiaux : fossés drainants, cheminement piéton, voirie semi-perméable, talus végétalisés, plantations ...

ESPACES COMMUNS ET PUBLICS

Même si elles ne font pas l'objet, (sauf exception) de procédure administrative, certains espaces publics et communs devraient aussi recevoir un traitement paysager. Selon leur gabarit, maillage, fonction, morphologie, fréquentation, leur localisation, elles dégagent un caractère et une ambiance visuelle : rue piétonne, place, parcs, avenue, route de transit, entrée de ville. Cette perception est renforcée ou atténuée par des aménagements complémentaires.

AIRES DE STATIONNEMENT

Outre les stationnements intégrés au bâtiment principal comme pour les garages des particuliers, ceux correspondants à des espaces au sol ressemblent plus à des surfaces résiduelles étalées de bitume à fort impact visuel et écologique. Il paraît donc indispensable d'une part de réellement les concevoir en fonction des lieux en y intégrant notamment diverses plantations et d'autre part de recourir le plus possible à des revêtements perméables ; ainsi, ces surfaces pourraient assurer une fonction complémentaire d'espace public

Il en est de même des dépôts de véhicules, des garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs susceptibles de contenir au moins cinquante unités, des affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres sur plus de 100 m²

Parking, aires de jeux, de pique nique....

Ces installations ou travaux font rarement l'objet de déclaration ou d'autorisation alors que leur impact sur le paysage sont souvent importants.

> Texte de référence

« *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. » (R111-21)

« *Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.* » (R111-1-b)

> Actes concernés.

Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir. Elles permettent aussi bien un refus, une acceptation pure et simple, une acceptation sous réserve de prescription, une opposition à déclaration.

> Conditions d'application

Dans tous les cas, il appartient à l'autorité compétente (généralement le maire ou le Préfet en fonction de l'existence d'un document d'urbanisme et du maître d'ouvrage du projet) d'apprécier au cas par cas si les atteintes aux sites, aux paysages naturels ou urbains sont de nature à justifier soit des prescriptions soit un refus. Les critères d'appréciation reposent sur l'intérêt du paysage, de la localisation du projet (emplacement par rapport aux paysage intéressant...) et de ses caractéristiques (hauteur, couleur, forme, volume, importance, matériau ...) . En cas de saisine, le juge apprécie ensuite, au cas par cas, la légalité de la décision concernée.

Cet article est d'ordre public : il s'applique aussi bien en l'absence qu'en présence de documents d'urbanisme et ce quelles que soient les dispositions de ces derniers.

Son champ d'action concernait les constructions, il est maintenant étendu aux aménagements

En revanche il a par la suite été limité en fonction des matériaux utilisés et de leur finalité. Sauf dans des lieux spécifiques (secteurs sauvegardés, site classé ou inscrit, périmètre ABF...), « *le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.* » (L111-6-2)

Pour les constructions

Quelques situations d'atteinte au paysage

L'intérêt du paysage ne repose pas nécessairement sur l'existence d'une mesure administrative de protection (site inscrit, site classé, périmètre de 500 m, zone de protection architectural, urbain et paysager).

Les dispositions de l'article R111-21 « *peuvent trouver application alors même que les lieux avoisinants n'auraient fait l'objet d'aucune décision administrative mettant en oeuvre une procédure de protection ; ... la construction projetée ...était de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants... ,* » (CE 6 mai 1970 N° 72946)

«*la construction d'un immeuble à usage d'habitation avec piscine et tennis sur un terrain boisé dans sa plus grande partie, à proximité immédiate du site classé du Parc de la Bouzaire, à Beaune Côte d'Or, aurait gravement altéré, par son importance, le caractère des lieux avoisinants* » justifiait un refus légal du permis de construire ; (CE n° 77487 du 25 novembre 1987)

Ces atteintes peuvent aussi concerner un paysage urbain

- la construction à usage de hangar en acier et plastique, tant en façades qu'en toiture, et avec des pentes du toit permettant la mise en place d'une mezzanine est « par sa volumétrie et les matériaux employés, de nature à porter atteinte au caractère des lieux constitués notamment de maisons d'habitation de style traditionnel et de hangars de facture classique » en pierre ocre lui donnant une certaine unité architecturale; (CAA Bordeaux n° 07BX01257 du 13 novembre 2008)

Elles découlent aussi des caractéristiques bâties environnantes

- « lieux environnants caractérisés par la présence de constructions individuelles dont l'architecture est typique des stations balnéaires locales». (CAA n°00NT01503 Nantes, 3 fév. 2004)

- la maison surélevée comprenant le percement de la toiture et la création de chiens assis, n'est pas compatibles avec l'ensemble de maisons lorraines traditionnelles de taille basse caractérisée par des toitures à faible pente dépourvues de toute ouverture. (CAA n°01NC00534 Nancy, 23 juin 2005)

De même, alors que le site ne fait pas l'objet d'une mesure de protection particulière, un permis de cinq maisonnettes groupées autour d'une piscine a été annulé. Le projet , implanté sur un terrain d'assiette contigu à celui occupé par un grand ensemble immobilier à usage d'hôtel, à environ 180 m de la mer, en surplomb d'une vaste zone littorale naturelle, comprenant des terrains boisés, vierges de constructions, et un marais salant, et qui nécessitait la réalisation d'un accès par une nouvelle route qui devrait longer ledit marais salant, porterait atteinte au paysage avoisinant dont l'aspect sauvage fait la spécificité et la valeur. (CE 21 mars 2001 N° 190043)

Néanmoins, il sera plus aisé de d'argumenter l'intérêt ou le caractère d'un site lorsqu'il est inscrit à l'inventaire ou classé ou plus simplement répertorié.

Les atteintes au paysage dépendent aussi

- des caractéristiques du projet

« *La réalisation d'un ensemble de trois cents logements sur les rives d'un lac artificiel … aurait, en dépit des dimensions modérées de chacune des constructions et du style "provençal" prévu pour les bâtiments, profondément altéré, par son importance, le paysage avoisinant dont l'aspect sauvage fait la spécificité et la valeur.* » En conséquence, le « permis de construire tacite reposait sur une erreur manifeste dans l'appréciation du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. » (CE 9 Mai 1979 n°08864)

- de la localisation du projet comme :

- « *partie sommitale d'une colline boisée, caractère naturel du secteur* » (CAA n°00MA02219 Marseille, 13 jan. 2005)

- «*la construction projetée devait être située en bordure de la route touristique desservants le châteaux de la Loire et dans un lieu dont l'environnement est constitué de vergers et de prairies exemptes de toute construction et bordant le cours de l'Indre*» (CE 18 fév1987 n° 58032)

- de l'utilisation de matériaux inadaptés ou prescrits à tort. Il en est ainsi :

- « *d'une maison individuelle en bois, avec une toiture plate en verre. Eu égard au matériau envisagé pour sa construction, qui ne correspond pas aux aspects architecturaux des lieux avoisinants, la construction porte atteinte au lieu* ». (CAA n°00MA01322 Marseille 3 juin 2004)

- de la surélévation d'une terrasse prolongeant un bâtiment, en bordure du chemin de Kervel, dans un secteur de la commune où l'aspect des constructions avait fait l'objet d'un soin particulier. Compte tenu de ses caractéristiques cette surélévation portait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (CE du vendredi 2 octobre 1981 n° 22245)

- de la couverture en tuiles plates de la toiture de l'habitation qui ne pouvait être remplacée par des ardoises naturelles de couleur noire , eu égard à la protection spéciale dont fait l'objet le site du château de La Martinière et à l'intérêt de renforcer l'unité architecturale des lieux, (CE 8 mars 1996 n°126592)

-même si des mesures d'intégration ont été définies.

- Ainsi un hangar de 31 mètres sur 25 mètres, et d'une hauteur de 9,5 mètres, situé à 550 mètres, et dans le champ de co-visibilité du village de Castelnau de Montmiral, qui présente avec sa campagne environnante un intérêt certain, est de nature, nonobstant les prescriptions de couleur et de plantations imposées, à porter atteinte à l'intérêt des lieux ; (CAA Bordeaux n° 02BX00167 du 4 mai 2006)

Il convient aussi de démontrer que le projet porte atteinte au paysage. « *Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier que le site naturel classé dénommé "Cirque de X..." présente un intérêt exceptionnel ; que l'important complexe touristique d'une centaine de mètres de longueur dont la construction a été autorisée par l'arrêté du 13 novembre 1987 du préfet de l'Hérault, doit être implanté au bord même du plateau surplombant ce site et aurait pour effet de porter gravement atteinte au caractère des lieux ... nonobstant la circonstance alléguée que cette construction intégrerait des bâtiments existants qui seraient de peu d'intérêt ;* » (CE 8 septembre 1995 n° 106184) L'avis de l'architecte des bâtiments de France lorsqu'il est consulté, ne constitue pas toujours une garantie d'une atteinte ou non du projet au site. Ainsi, le permis de construire un hangar agricole délivré sur la base d'un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France a été annulé : « l*a construction projetée était, en raison de sa proximité avec le Logis de Barroux (Deux-Sèvres), inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, de nature à porter atteinte à ce site* » (CE 5 juin 2002 N° 222390) Inversement, le permis de construire d'une porcherie industrielle, accordé par le préfet n'était pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, « *même s'il n'a pas suivi l'avis de l'architecte des bâtiments de France.* » (CE n° 56546 du 29 mai 1987)

Il en est de même de l'avis de la commission des sites. Ainsi, « *la réalisation de deux immeubles comportant 147 logements sur un terrain de 16.000 m2 environ en forte déclivité situé à Nice entre la route nationale 559 dite Corniche inférieure et la forêt domaniale du Mont-Boron aurait, en raison des dimensions du projet présenté, du parti architectural retenu et de la difficulté de concilier un aménagement paysager en bordure de la route nationale avec les contraintes liées à la sécurité de la circulation routière et à la commodité de l'accès à cette propriété, contribué de manière notable à la détérioration de l'harmonie du paysage de la bande côtière surplombée par la forêt du Mont-Boron qui, au surplus, fait partie d'un site inscrit à l'inventaire.* » Le permis délivré avec l'avis favorable de la commission des sites (et défavorable de l'architecte des bâtiments de France) reposait sur une erreur manifeste dans l'appréciation du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. (CE 29 Juin 1983 n°44349)

Quelques situations d'absence d'atteinte au paysage

Un projet peut ne pas porter atteinte au paysage même en site protégé. C'est le cas d'«un permis de construire une maison d'habitation et un garage dans une zone à « caractère central d'habitat, de services et d'activités après avoir reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, », » (CE 8 juin 1994 N° 127032)

Il en est de même :

- de l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation, dans le champ de visibilité d'édifices protégés après avis favorable l'architecte des Bâtiments de France, les "lieux avoisinants" ne présentant pas un caractère ou un intérêt particulier ; (CE 10 juillet 1996 N° 136973)

- de la substitution de la toiture en zinc formant terrasse de la maison d'habitation par une toiture en ardoise à double pente, (déclaration de travaux exemptés de permis de construire). « les travaux déclarés ne portaient pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, » bien qu'en cours de classement en zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager ; » (CE 5 avril 2006 N° 264269)

Cette absence d'atteinte peut aussi résulter

- **des caractéristiques du projet** : « *s'agissant d'un projet destiné à être édifié partiellement sur l'emplacement d'une dune, en bordure de mer, le parti architectural retenu qui consiste à intégrer au maximum les constructions, limitées à un rez-de-chaussée de faible hauteur, dans le sable et la végétation afin de préserver la vue sur la mer est de nature à respecter l'insertion du projet dans le décor naturel ;* » (CE 22 mai 1992 N° 87296 87598 105610 105668)

- des prescriptions incluses dans l'autorisation.

Ainsi, dans un espace naturel sensible (L142-3) le maire n'a pas commis d'erreur en autorisant la construction d'une maison individuelle eu égard au fait qu'elle « *est implantée dans la partie basse du terrain et que le permis est assorti de prescriptions architecturales précises,* ; » (CE 5 juillet 1993 n° 107166)

De même, pour la construction d'un petit immeuble d'habitat collectif de quarante-quatre logements s'élevant sur trois niveaux dans le champ de visibilité de l'établissement thermal de Luxeuil classé monument historique, le préfet respecte l'article R111-21 *en accordant le permis qui comporte des prescriptions destinées à favoriser l'intégration de la construction dans le site constitué par le parc bordant l'avenue Labienus, .* » (CE 28 Novembre 1986 N°42688)

VOLET PAYSAGER DU PERMIS

Le dossier de permis de construire doit comprendre un projet architectural qui se compose notamment de :

> Une notice (R431-8) précisant :

1º L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2º Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
- Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
- Les matériaux et les couleurs des constructions ; - Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
- L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

3°Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (R431-14), l'indication des matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

> Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain (R431-10-c);

> Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. (R431-10-d)

Des documents semblables sont exigés pour les permis d'aménager qu'il s'agisse de lotissement, camping avec des variantes en fonction des lieux.

Si un des documents demandé n'est pas fourni ou insuffisant, il peut entacher la légalité de la décision.

AUTORISATION D'URBANISME ET ÉTUDE D'IMPACT

Lorsque, le permis de construire fait l'objet d'une étude d'impact, le contenu de celle-ci sert souvent de référence. Elle vise à permettre à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, ainsi qu'à toute personne demandant à la consulter, d'apprécier d'une part les effets de la présence de l'établissement sur l'environnement et les commodités du voisinage et d'autre part les mesures envisagées par le pétitionnaire pour supprimer ou atténuer les nuisances que le fonctionnement de cet établissement pouvait entraîner. Elle doit donc être complète et précise. A défaut, elle peut entraîner l'annulation de l'autorisation d'urbanisme.

Ainsi, a été annulé un permis de 54 logements dont l'étude d'impact « *se réfère à des options d'aménagement non encore clairement définies en ce qui concerne les modalités de découpage du terrain et le nombre de logements à réaliser ; qu'en raison de ces imprécisions, elle ne peut offrir une analyse des effets des travaux sur l'environnement, et en particulier sur les destructions éventuelles des arbres implantés sur le terrain, ni ne permet d'apprécier en quoi la réalisation du projet pouvait nécessiter des mesures compensatoires* » ; (CE 13 avril 1988 N° 56560)

A été annulé pour procédure irrégulière le permis d'un hypermarché dont l'étude d'impact « *apportait, en l'espèce, des précisions sur le bâtiment et l'aménagement de ses abords, ils ne comportaient que des mentions de caractère sommaire relatives à certains bruits ou aux odeurs et ne faisaient aucune allusion aux autres nuisances liées au fonctionnement du magasin.* » La société n'ayant pas satisfait aux exigences des textes sur l'étude d'impact, le permis de construire a été accordé sur une procédure irrégulière.(CE du 10 juin 1983 n° 46877 Publié au recueil Lebon)

RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT : (R. 111-6)

L'automobile, symbole de mobilité, est devenue prépondérante. Pourtant, elle génère pollutions et nuisances, nécessite beaucoup d'énergie et d'espace. Depuis la loi SRU et la loi sur l'énergie, il convient de limiter son utilisation. Une des solutions est de limiter à un le nombre de places de parking par logement ce qui permet aussi de consommer moins d'espace et de réduire le coût de la construction. Le permis de construire doit prévoir le stationnement des véhicules liés au projet. Ce stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques qui sont avant tout destinées à la circulation.

> Texte de référence

« *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

a) *La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet* ;

b) L*a réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article* R. 111-5.

Il *ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. » (R111-6)

L'emprise au sol des aires de stationnement de certains services est limitée.

« *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.*

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. » (L111-1-6)

Enfin, il convient de rappeler que les créations, aménagements, ou extensions d'aires de stationnement ouvertes au public, qui ne font pas partie intégrante de l'autorisation d'une construction ou d'un aménagement, sont soumises à permis d'aménager lorsqu'elles sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités et à déclaration lorsqu'elles sont susceptibles d'en contenir de 10 à 49.

> Actes concernés.
Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir.

> Conditions d'application
Dans tous les cas, il appartient à l'autorité compétente (généralement le maire ou le Préfet) d'apprécier si les installations de stationnement sont adaptées au projet envisagé. Un refus de permis ou une opposition à déclaration ne semble plus possible, seules des prescriptions sur la nature, l'importance des stationnements étant admises.

En revanche, les positions et configuration des accès et voies internes par rapport aux natures et intensités du trafic peuvent justifier à la fois refus et prescriptions.

L'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la décision prise sur la déclaration préalable doit donc vérifier si des places de stationne-

ment sont prévues en fonction des caractéristiques du projet. A défaut, l'autorité compétente peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques ; « *Les caractéristiques dimensionnelles des emplacements réservés au stationnement ne sont pas réglementées. Elles résultent de règles de l'art qui, en moyenne, conduisent à retenir 25 m² hors oeuvre par véhicule dont 12 à 13 m² pour l'emplacement lui-même, le reste étant destiné aux circulations* » (Rép. min. n° 19419 : JOAN Q, 11 févr. 1980, p. 519).

Si sur des secteurs d'urbanisation nouvelle, l'application de ces dispositions peuvent trouver assez facilement une solution, elle demeure plus difficile dans des secteurs bâtis anciens notamment à l'occasion de changement de destination des constructions. **Il en est ainsi** :

> d'un permis de construire en autorisant des travaux sur un immeuble en vue de l'utiliser à usage de bureaux, crée de nouveaux besoins de stationnement ne peut exiger qu'elles soient aménager sur les voies publiques (CE, n°23109 15 janvier 1982, SA. Les maisons Bruno Petit);

> d'un permis pour l'aménagement d'un hangar en une discothèque pouvant accueillir jusqu'à 137 personnes génère des besoins nouveaux en places de stationnement qui ne pouvaient être satisfaits par les emplacements existants ; le permis de construire ne pouvait être autorisé sans être subordonné à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques ; (CE n° 68852 13 mars 1989, M. et Mme Capelle)

Des permis ont pu être annulés, en raison de prescriptions insuffisantes erronées ou non respectées :

> Un permis de construire pour un immeuble de 12 logements dont 3 chambres individuelles qui prévoyait 7 emplacements de véhicules dont 2 d'entre eux étaient situés dans un passage trop étroit et deux autres devant répondre aux besoins d'un autre immeuble, ne répondait pas aux besoins de l'immeuble à construire.(annulation du permis de construire) (CE, n° 01472 2 février 1977, SCI. Faidherbe Lepére);

> un permis de construire pour un établissement commercial qui ne prévoyait que vingt-deux places de stationnement insuffisantes au regard de l'affluence qu'était susceptible de provoquer l'établissement commercial projeté, un supermarché de 612 m² de surface de vente pouvant accueillir 410 personnes, dont 10 membres du personne supermarché de 612 m² de surface de vente pouvant accueillir 410 personnes, dont 10 membres du personne ; (CAA Marseille n° 06MA02788 du 29 janvier 2009)

Le terrain affecté à des stationnements prévus dans un permis de construire, ne peut recevoir une autre destination :

> la délivrance d'un permis à usage d'habitation était subordonnée à la création sur la parcelle en cause d'emplacements de stationnement, en nombre égal au nombre des logements prévus ; l'affectation ainsi imposée à ladite parcelle faisait obstacle, alors que ces places de stationnement n'ont pas été créées, à ce qu'un permis de construire en vue de l'édification d'un bâtiment à usage d'entrepôt fût accordé. (CE n°75466 1 décembre 1989)

La règle comprend pour les logements locatifs financés par l'Etat soit une limitation dans le cas de leur construction soit une exception dans le cas de leur transformation ou amélioration.

Parallèlement, une obligation de réserver des aires de stationnement couvertes pour les 2 roues devient maintenant prioritaire.

Il est rappelé, conformément à l'article L111-6-1 du code de l'urbanisme, que l'emprise au sol des aires de stationnement :

- des grandes surfaces commerciales ne peut excéder 1,5 fois la surface des bâtiments affectés au commerce ;.

- des grands complexes cinématographiques ne doit pas dépasser une place de stationnement pour trois places de spectateur.

RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS : (R. 111-7)

Cet article concernait à l'origine les ensembles urbains. L'objectif était de considérer les espaces verts « parmi les équipements structurants d'intérêt public » et donc de contribuer au travers des grands projets d'aménagement (lotissements, ZAC, rénovation...) de créer des parcs, jardins squares ou encore espaces boisés urbains. »

Néanmoins en zone péri-urbaine, cet article peut, en définissant un équilibre et une organisation entre les espaces bâtis et libres, entre les espaces artificialisés et naturels, donner un caractère au futur quartier et agrémenter le cadre de vie des habitants. Cet article permet de structurer des relations entre la construction et ses abords, entre l'espace privé et l'espace public. La végétation qu'elle soit à maintenir ou à planter, y est déterminante : des plantations hautes, des arbustes ou des engazonnements agrémentent les lieux, ouvrent des parcours de détente et de loisirs. Des bosquets, des arbres d'alignement, des haies amortissent les bruits, retiennent les poussières, régénèrent l'air, régulent la température. Des espaces verts, à aménager ou préserver, limitent l'imperméabilisation des sols, servent d'aire de rétention d'eaux pluviales, de corridor écologique.

Cet article doit donc contribuer à l'utilisation de revêtement perméable dans les parkings privés ou publics, à paysager les espaces libres et les aires de stationnement, à protéger et prévoir des plantations, à combiner des aires de loisir et de régulation d'eaux pluviales, à limiter les artificialisations des sols, à créer des espaces verts.

> Texte de référence

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

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. » (R111-7)

> Actes concernés.

Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir.

> Conditions d'application

Cet article ne permet que les seules des prescriptions, un refus ou une opposition à déclaration ne sont pas possibles. Il vise surtout les projets d'une certaine importance mais peut très bien être applicable, pour les espaces verts à des secteurs sensible

« *La circulaire du 8 février 1973 a défini les divers moyens de mettre en œuvre une politique efficace en ce domaine. Au nombre de ces moyens on trouve notamment les règles d'urbanisme et la circulaire précitée rappelle que la création d'espaces verts peut être imposée à l'occasion de la délivrance du permis de construire ou de l'autorisation de lotissement, que le territoire intéressé soit ou non couvert par un plan d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols.* » (Q13334 JO Sénat 13 novembre 1973 p1633) (Q 13126 JO Senat du 19 juillet 1973p1270). Elle préconise un minimum de 1000 m 2 d'espaces verts par hectare de lotissement lorsque celui-ci dépasse 1 hectare et établit des objectifs chiffrés aujourd'hui toujours en vigueur : 10 m² par habitant d'espace vert de proximité ouvert au public (parcs, squares, etc.) et 25 m² par habitant d'espace vert de fin de semaine (espaces boisés urbains, forêts périurbaines).

Les exigences en matière d'espaces verts et de plantations sont à apprécier en fonction de l'importance du projet mais aussi de sa nature et de sa situation et de l'intérêt des lieux.

La réalisation d'aires de jeu et d'espaces verts est une possibilité et non une obligation que l'autorité compétente peut imposer au porteur de projet.

Ainsi, le maire n'est « *pas tenu d'exiger la réalisation de tels équipements du pétitionnaire qui avait d'ailleurs cédé gratuitement à la commune une parcelle de 7 234 m2 pour aménager des espaces verts et des aires de jeux.* » (CE n°11122 24 mai 1993 Cne d'Hyères);

De même, le préfet ne commet pas une erreur manifeste en n'exigeant pas du constructeur la création d'espaces verts supplémentaires lors de l'édification d'une construction à usage d'habitation comportant six logements qui prévoit déjà la réalisation, sur une parcelle de 506 m2, d'un espace vert paysager d'une surface de 63 m2 et comporte en outre une toiture terrasse végétalisée (CAA Nancy n° 09NC01518 du 7 octobre 2010)

Parking paysager face à la gare !!!

Ainsi, afin de sauvegarder certaines plantations, il est possible de subordonner l'autorisation de construire à certaines prescriptions telles que le déplacement de l'implantation de la construction, la réduction du projet, la modification de la conception des aires de stationnement.

LE MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES

Création d'un parc ou espace vert

L'article R111-21 demande au projet de constructions ou d'aménagements de respecter le paysage urbain ou naturel environnant. Il permet notamment de prescrire la conservation de plantation existante et de planter de nouveaux arbres. Or, le volet paysager du permis de construire, d'aménager ou de la déclaration est souvent défectueux, aussi une vigilance est nécessaire lors de la délivrance du permis ou de la déclaration. Ainsi, un recensement des arbres à protéger reporté sur le document graphique au titre de l'article R 421-23-i est donc très utile. Le permis ou la déclaration peuvent permettre un minimum d'intégration paysagère au moindre coût.

CRÉATION D'UN PARC OU ESPACE VERT

Alignement et aire de stationnement

Lors de la création de lotissements importants, il est généralement demandé de réserver une superficie pour un espace collectif. Sa localisation sera donc liée au projet. En conséquence, l'article R111-7 permet d'exiger quelques caractéristiques comme la superficie, l'importance, les essences des plantations, les aires de jeu. Ces espaces pourraient également recevoir des aires de régulation d'eaux pluviales. Dans ce cas, leur intégration au paysage, par une forme harmonieuse et un adoucissement de la digue, est prioritaire ; ressembler le plus possible à un étang naturel est une solution qui peut constituer le principal atout de l'espace vert.

L'acte de construire ne concerne pas que son constructeur ou ses futurs occupants. La construction par son emplacement, son volume, sa couleur concerne bien tout le monde. Si son accès est dangereux, ce sont bien tous les usagers de la route qui peuvent en être victimes. Si l'assainissement est défectueux, les eaux des puits et ruisseaux environnants peuvent être contaminés. Sa localisation peut altérer la silhouette du village. Son implantation peut priver la vue des voisins sur la vallée... Ces exemples montrent bien que les permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables ne sont pas que de simples formalités administratives. Ils dépassent la simple relation entre un demandeur et un décideur et induisent bien un changement dans le village.

Ils montrent bien que construire n'est pas qu'une préoccupation de propriété privée. De toute manière, le code civil apporte déjà quelques règles et impose des servitudes aux propriétaires de terrains, constructions, clôtures, vues, mitoyennetés, écoulement des eaux,... Ils montrent aussi la nécessité d'une réglementation complémentaire. Beaucoup d'intérêts généraux sont en jeu : sécurité, salubrité et tranquillité publique, respect de l'environnement, cadre de vie des habitants, gestion économe des sols etc... Ils sont rappelés dans le premier article du code de l'urbanisme «... *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.* » L110

Les règles générales d'urbanisme les reprennent partiellement et les développent sommairement. Or on a vu qu'elles étaient d'application délicate. Une grande attention doit donc être apportée à l'instruction de tous ces actes d'urbanisme dont les conséquences sont beaucoup plus importantes qu'il n'y paraît. Pour réellement prendre en compte le paysage naturel et urbain, respecter l'environnement, la sécurité publique, l'instruction de ces actes d'urbanisme n'est pas qu'administrative et nécessite une vraie observation des lieux. Ce n'est qu'à ce prix que les autorisations, prescriptions, refus seront appropriés.

A défaut, les risques de contentieux ne pourront être écartés.

II - 3 RÈGLES INOPPOSABLES : INTERDICTION DE BRIDER DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES MINIMALES

> Texte de référence - Article *L111-6-2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

> Actes concernés.

Concerne les permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable.

> Conditions d'application

Cet article introduit dans le code de l'urbanisme des prescriptions qui figuraient dans le code de la construction.

Les secteurs résidentiels-tertiaires figurant parmi les principaux consommateurs l'énergie (44%) notamment pour le chauffage, il s'avérait absolument nécessaire d'intégrer cette préoccupation. **Le législateur ne l'a adopté que par une attitude négative :**

- au niveau des autorisations et déclarations d'urbanisme, il est interdit sauf exception de « *s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique.* » Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils. (R111-50)

En conséquence, si un PLU avis comprend des dispositions visant à limiter ou interdire l'installation par exemple de panneaux solaires, le permis de construire devra, sauf dans certains périmètres sensibles, néanmoins les autoriser.

Dans tous les cas, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peuvent comprendre des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Par ailleurs, dans des secteurs sensibles (abords des MH, secteurs sauvegardés, ZPPAUP, AMVAP, Sites inscrits ou classés...) le permis pourra s'opposer à l'installation de dispositifs visant à satisfaire les objectifs de performance énergétique et environnementale.

- au niveau des règles locales d'urbanisme, l'édiction d'une opposition à l'utilisation de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sera inopérante.

Néanmoins, dans certains périmètres (abords des MH, secteurs sauvegardés, ZPPAUP, AMVAP, Sites inscrits ou classés...), des règles nouvelles qui interdiraient ou limiteraient l'installation des dispositifs énumérés précédemment restent possibles sous réserve d'une justification particulière.

En conclusion, si la préoccupation énergétique et environnementale mentionnée dans le code de l'urbanisme paraît limitée, sa combinaison avec les obligations du code de la construction visent bien à garantir un minimum de performance énergétique. En effet, ces dernières avec notamment la RT 2012, pour les habitations, exigent un niveau de basse consommation énergétique.

III :

OUTILS COMPLÉMENTAIRES

III - 1 : PROTÉGER OU METTRE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS ET SECTEURS PATRIMONIAUX

- La commune peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, identifier et localiser des **éléments** présentant un intérêt patrimonial ou paysager à protéger et à mettre en valeur (R 421-23-i) ; leur modification ou suppression, est alors soumis à déclaration préalable.

L'article R 421-23-i, rédigé à la suite de la loi paysage du 8 janvier 1993, permet de contrôler les travaux réalisés sur ces éléments et donc de maintenir leurs caractéristiques intrinsèques.

CONTENU DU DOSSIER

Ces éléments doivent être représentés sur un document graphique permettant d'identifier la parcelle et le propriétaire (R 123-11-h) et répondre à un des deux motifs suivants : patrimonial, et paysager.

Une notice justifie ces caractéristiques et donc les protections dont elles font l'objet.

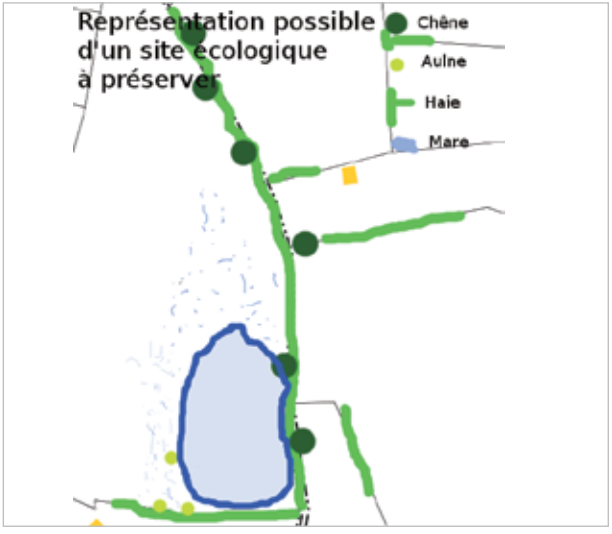
La protection doit reposer sur deux critères exclusivement : patrimonial, (historique, naturel, bâti...) et paysager.

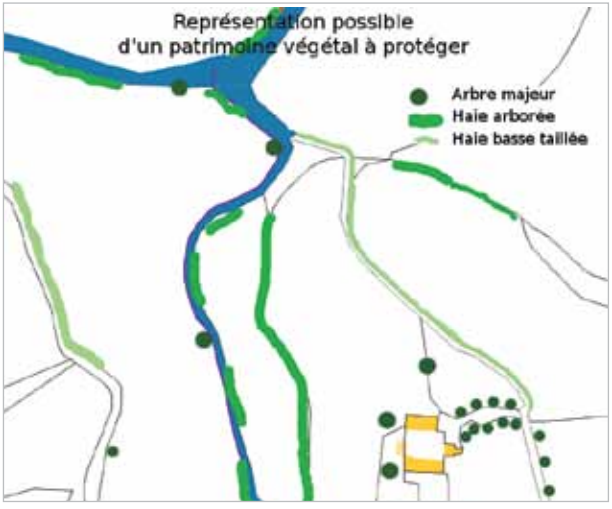
Patrimonial : résulte souvent d'un caractère artistique, historique, scientifique, légendaire,

Paysager : découle rencontre d'un élément et d'un lieu et présente un caractère pittoresque

Dans les deux cas, ils peuvent aussi bien être naturel que bâti.

Ainsi peuvent être protégés des éléments remarquables mais ponctuels, rochers, cascades, immeubles isolés, (chapelle, ferme, maison bourgeoise...) fontaines, croix, ponts, arbres isolés ou en alignement, haies, des ensembles comme des points de vue, belvédère, châteaux et leurs parcs ou jardins, silhouettes de village, une rue, un îlot, puis à des espaces plus vastes tels que forêts, gorges, vallées, marais, des bois, des zones humides, mares, landes, chemins.





Cette protection repose sur un intérêt remarquable, lié à la beauté, la singularité, à la mémoire.

Des critères de choix gagneront à être définis en préalable de manière à bien expliciter les enjeux du projet et à éviter une sélection qui pourrait paraître arbitraire.

Par exemple pour une haie peuvent être privilégiées celles correspondant aux critères suivants :
- haie ou surface boisée ancienne (l'âge des arbres)
- aspect continu d'une haie
- liaisons écologiques entre zones naturelles
- variété d'essences
- encadrement de très grandes parcelles

Ces éléments peuvent être identifiés soit de manière individuelle (bâtiments, façades, fontaines, croix etc.) soit regroupés par ensemble homogène comme une rue ou un quartier par exemple.

Pour certains de ces éléments (arbres, haies), un simple report sur le document graphique, dans la mesure où la légende est suffisamment explicite, suffit à définir une protection. Pour d'autres, sujets à des restaurations ou transformations, il y a lieu d'indiquer les caractéristiques à préserver. Une des solutions consiste à annexer une photo avec une description justifiant la préservation (historique, légende, esthétique, fonctionnelle...) en indiquant les caractéristiques à préserver lors des travaux de restauration, extension...

Par exemple pour la silhouette d'un village, il sera demandé de préserver la composition d'ensemble. Ainsi, seront respectées, la hauteur des constructions (2 niveaux), les orientations de faîtage, les couvertures à 2 pans en tuile rouge afin de maintenir la ligne et l'homogénéité des toitures, les implantations sur les limites séparatives afin de maintenir le caractère groupé, les façades doivent conserver leurs caractéristiques initiales. Les nouveaux percements sont interdits sauf pour des raisons techniques particulières, et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Les techniques de ravalement sans adjonction de peinture ou d'enduit doivent être privilégiées.

PROCÉDURE

Ce dossier est soumis à enquête publique par la commune : demande de désignation d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif, arrêté du maire organisant l'enquête publique, annonces légales, enquête publique, rapport du commissaire enquêteur.

En fonction des résultats de l'enquête publique , le projet est éventuellement modifié.

Le projet est ensuite approuvé par le conseil municipal.

EFFETS DE CETTE PROTECTION

Quelle que soit la situation, tous travaux, installations et aménagements portant sur ces éléments identifiés par la commune comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable d'urbanisme ou permis de démolir

Ainsi doivent être précédés d'une déclaration préalable

- les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, de modifier ou de supprimer un élément, q identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; (R421-23-i)

- l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. (R421-12-d)

- les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet, de modifier ou de supprimer un élément, identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; (R421-17)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. (R421-28-e)

L'autorité compétente en matière d'occupation et d'utilisation des sols peut alors soit faire opposition aux travaux envisagés soit en modifier la nature pour préserver cet élément patrimonial ou paysager. Une non réponse revient à autoriser le projet.

La démolition des éléments bâtis est automatiquement soumise à permis de démolir en application de l'article R 421-28.

III - 1 : MAÎTRISER LE FONCIER : ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (L212-1 ET S)

La commune par délibération motivée peut demander au représentant de l'Etat dans le département l'institution d'une ZAD en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, de certaines actions ou opérations.

Une ZAD est un secteur à l'intérieur duquel s'applique, au bénéfice de la collectivité publique, un droit de préemption sur toutes les cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux (art. L.213-1) et dont l'objet est :

- de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,

- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,

- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,

- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,

- de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain,

- ou de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ».

La ZAD est créée par « décision motivée » du préfet de département, sur proposition ou après avis de la commune concernée ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent. L'acte créant la ZAD désigne, sur un périmètre clairement délimité et pour une durée de 6 ans renouvelable, le titulaire du droit de préemption qui peut être la commune.

IV :

CONCLUSION

La rédaction des règles de constructibilité limitée et des articles du RNU est suffisamment souple pour s'appliquer aux différentes communes françaises concernées. Si dans certains articles, elle apparaît plus précise, des dérogations demeurent alors possibles.

Ces règles s'appliquent aux communes qui ne sont pas couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, essentiellement des communes rurales. A l'abri des pressions d'urbanisation, ces secteurs restent à peu près préservés et souvent fragiles. L'environnement naturel, l'organisation des villages, les caractéristiques du bâti sont autant d'atout à prendre en compte lors de l'instruction des projets.

Or, on a vu que les expressions comme « porter atteinte au caractère des lieux environnants », « porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique », « conséquences dommageables à l'environnement » du code de l'urbanisme laissent une latitude aux intervenants dans le processus de décision.

Les premiers instruisent le dossier. On a constaté précédemment l'importance d'une instruction complète, fondée sur un examen de terrain, d'une expertise technique des lieux du projet, les permis, déclarations n'étant pas que des formalités administratives ou juridique.

Les deuxièmes sont les maire, directeur départemental du territoire ou préfet.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou déclarations, le maire de la commune fournit systématiquement un avis et le représentant de l'Etat instruit et décide.

C'est pourquoi il paraît souhaitable de préciser la manière dont les dispositions du règlement national d'urbanisme seront interprétées en fonction du territoire communal. Le maire devrait adopter, un cadre d'intervention ou une orientation pour la délivrance des autorisations et déclarations d'urbanisme.

Cette démarche apparaît d'autant plus nécessaire que la décision d'urbanisme par définition est un acte individuel. S'il peut paraître aisé de statuer sur l'un, il est beaucoup plus difficile de se représenter l'aspect et l'impact d'une succession de décisions basées sur des demandes différentes et de révéler le futur ensemble bâti. Comment « aménager un cadre de vie », former un ensemble urbain harmonieux et préserver l'environnement, non sur la base d'un projet collectif mais sur celle d'une addition de projets individuels et indépendants ? Que la commune se dote d'orientations préalables localisant les secteurs constructibles (interprétation de la partie actuellement urbanisée), déterminant la manière d'appliquer les règles du RNU est pour le moins nécessaire.

Comme l'Etat sera souvent un partenaire (il est souvent instructeur des OUS, lorsque le maire les délivre au nom de la commune et dispose d'une carte communale) ou décideur dans les autres cas, il est primordial qu'il partage ces cadres d'intervention ou orientations. D'ailleurs le code de l'urbanisme prévoit en quelque sorte cette « co-gestion » dans son 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..... Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace... »

Cette coopération sur l'application des règles générales d'urbanisme peuvent ainsi contribuer à respecter au mieux les objectifs du code de l'urbanisme et donc à définir une urbanisation économe, harmonieuse, en adéquation avec le site, ou d'une manière plus passive, en évitant des travaux, aménagements, constructions dans des secteurs sensibles.

Ces objectifs sont d'autant plus importants que les actes d'urbanismes présentent un caractère irréversible et que des erreurs ou négligences ne se rattrapent pas. D'une part, ils génèrent des constructions édifiées pour de très nombreuses années et une organisation urbaine gravée pour encore plus longtemps : la structure moyenâgeuse de nos bourgs reste toujours bien présente. Rectifier des erreurs d'urbanisme est donc rarement possible. D'autre part, ils s'opèrent au détriment de milieux agricoles et naturels et appauvrissent l'ensemble d'un système écologique et de ses capacités de régénération, pénalisant presque toujours, directement ou indirectement, les habitants. Rétablir une qualité de l'eau, de l'air, de la biodiversité, du paysage... n'est trop souvent plus possible ou nécessite beaucoup de temps et d'argent.

Pour l'urbanisme comme pour l'environnement, le droit à l'erreur reste limité. L'un comme l'autre, doivent donc évoluer vers une "haute qualité". Les concilier permet non seulement d'atteindre cette finalité mais aussi de fortifier les atouts intrinsèques de l'un et de l'autre.

Tous les moyens doivent donc être orientés vers un urbanisme très respectueux de l'environnement.

SITES INTERNET

SITES INTERNET D'INFORMATION GÉNÉRALE

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

L'ancien site d'observation et de statistiques sur l'environnement de l'IFEN fait maintenant partie du service de l'Observation et des Statistiques (SoeS), qui comprend aussi diverses informations dans les domaines du logement, des locaux, de des transports, de l'énergie et du climat.

http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=publications

Ce site récapitule les différentes publications du ministère y compris du Commissariat général au développement durable.

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=mediatheque&media=publication

Contient des informations sur l'écoconstruction, la ville durable, les écoquartiers...

CERTU / Centre d'Etude sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions

http://www.certu.fr/catalogue/Urbanisme_et_habitat-Projet_de_territoire_et_planification/c1_261/index.html

http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/presenta/bddinv.htm

Les services du Ministère de la Culture délivrent des informations sur les patrimoines protégés et inventaires du patrimoine.

Service public de la diffusion du droit

http://www.legifrance.gouv.fr/

SITES D'INFORMATION NATIONALE DISPOSANT DE DONNÉES LOCALES SPÉCIFIQUES

Milieux aquatiques

SDAGE

http://www.eau-loire-bretagne.fr/sdage

http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html

Les rapports préalables à l'élaboration des SDAGE, contiennent beaucoup de données

Il en est de même pour les SAGES comme ceux de la Vienne (http://www.eptb-vienne.fr/), Isle-Dronne (http://www.sage-isle-dronne.fr/), Cher amont (http://www.sage-cher-amont.com/) Dordogne amont (http://www.eptb-dordogne.fr) qui dressent des états des lieux sur les qualités de l'eau et milieux aquatiques

Zones humides

http://www.eptb-vienne.fr/Inventaire-des-zones-a-dominante,136.html

Eau potable

voir site du ministère santé

http://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/afficherPage.do?methode=menu&usd=AEP&idRegion=74

Assainissement Eaux pluviales

Assainissement collectif
Ce site du ministère de l'écologie et du développement durable fournit des données sur les caractéristiques des stations d'épuration des eaux usées et sur leur conformité à la réglementation :

http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/

Ce site comprend aussi des informations réglementaires sur les eaux pluviales et les assainissements non-collectifs.

Risques

Atlas des zones inondables voir site DREAL et site

http://cartorisque.prim.net/dpt/23/23_ip.html

Sols pollués

BASIAS Inventaire historique des sites industriels et activités de services
http://basias.brgm.fr/

Base des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

http://installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/rechercheICForm.php

MIMAUSA - Inventaire des sites miniers d'uranium

http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-locales/sites-miniers-uranium/Pages/2-Le_programme_MIMAUSA.aspx

BASOL - Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php

SITES INTERNET D'INFORMATIONS LOCALES

http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/medias/medias.aspx?INSTANCE=EXPLOITATION

Portail du système d'information documentaire de l'environnement du Ministère. Contient des informations par région. Actuellement le Limousin n'est pas alimenté. Il est donc nécessaire de consulter le site de la DREAL Limousin :

http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/

Ce site comprend des informations sur le paysage (atlas des paysages, paysages emblématiques, sites protégés, arbres remarquables) l'eau (débit, qualité de l'eau, qualité des eaux superficielles...), sur le patrimoine naturel (ZNIEFF, sites NATURA2000, ZED, réserves, arrêté de biotope...), trame verte et bleue, le logement, l'énergie, mines et carrières, risques naturels et technologiques.

http://www.region-limousin.fr/

Le site comprend des schémas obligatoires qui récapitulent et mettent en perspectives des données importantes. C'est le cas du :

- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT).

- Schéma régional climat air énergie (SRCAE)

Les sites des départements limousins ne comprennent que très peu d'informations environnementales à l'exception de quelques documents obligatoires comme par exemple le

Schéma Départemental de Gestion des Milieux Aquatiques de la Creuse.

BIBLIOGRAPHIE

- Mémento Droit de l'urbanisme.
Bernard DROBENKO, Gualino /Lextenso-éditions, Limoges.

- Droit de l'urbanisme.
Pierre SOLER-COUTEAUX, Elise CARPENTIER Dalloz Hypercours.

- L'urbanisme et les collectivités locales.
Tome 2 règles d'occupation des sols,
Patrick HOCREITERE, Jean-Philippe MENG .

- La carte communale.
Ministère des Transports, de l'Equipement, du Tourisme et de la Mer.
Association des Maires de France 2006.

- L'urbanisme, utopies et réalités.
Françoise CHOAY, Le Seuil, 1965.

- Promouvoir l'environnement et l'aménagement durable dans les documents d'urbanisme.
Ministère des Transports, de l'Equipement, du Tourisme et de la Mer.
Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable. 2007.

- L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
DIREN Bretagne. Jean Pierre Ferrand, Bruno Barré, 2006.

- Atlas régional des Paysages Limousin.
DIREN Limousin, disponible en ligne.

- Protection des zones humides dans les documents d'urbanisme sur le périmètre du SAGE Vienne.
Guillaume Deyzac Disponible à la Faculté des Sciences de Limoges,
Région Limousin, 2007

- Guide d'identification simplifiée des zones humides du Limousin.
Conservatoire botanique du Massif Central.
Edition DIREN Limousin, disponible en ligne

France Nature Environnement
Sources et rivières du
LIMOUSIN