



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AUDE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N° 17 - OCTOBRE 2021

PUBLIÉ LE 22 OCTOBRE 2021

DDETSPP 11

- SV

DDTM

- SUEDT/UDS

SOMMAIRE

DDETSPP 11

SV

Arrêté préfectoral n° DDTESPP-SV-2021-173 attribuant l'habilitation
sanitaire à Mme Chrysoula STAMELOU, docteur vétérinaire à la SCP de
VETERINAIRES La MAYRALE à NARBONNE.....1

Arrêté préfectoral n° DDTESPP-SV-2021-174 attribuant l'habilitation
sanitaire à M. Rémy PAGNON, docteur vétérinaire à la SELARL des Docteurs
FAURE et CLEACH à LIMOUX.....3

DDTM

SUEDT/UDS

Arrêté préfectoral n° DDTM-SUEDT-UDS-2021-08 portant création d'une
zone d'aménagement différé sur la commune de RENNES-le-CHATEAU.....5



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale de
l'Emploi, du Travail, des Solidarités
et de la Protection des Populations**

**Arrêté préfectoral n°DDETSPP-SV-2021-173
attribuant l'habilitation sanitaire à Mme STAMELOU Chrysoula**

**Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;

VU le décret n°80-516 du 4 juillet 1980, modifié par le décret n°90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 203-768 du 1^{er} août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;

VU le décret n°204-374 du 29 avril 204 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43;

VU l'arrêté ministériel du 16 mars 2007 relatif aux obligations en matière de formation continue nécessaire à l'exercice des missions du vétérinaire sanitaire ;

VU l'arrêté ministériel du 23 juillet 2012 relatif aux conditions d'exercice du vétérinaire sanitaire ;

VU l'arrêté ministériel du 25 novembre 2013 relatif aux obligations en matière de formation préalable à l'obtention de l'habilitation sanitaire ;

VU l'arrêté préfectoral n°DPPPAT-BCI-2021-056 du 1^{er} avril 2021 portant délégation de signature à Madame Hélène SIMON, directrice départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Aude ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDETSPP-DIR-2021-142 du 19 août 2021 portant subdélégation de signature des compétences départementales (cohésion sociale, protection des populations, commission de réforme et comité médical départemental) ;

VU la demande de Mme STAMELOU Chrysoula, numéro d'Ordre 35586, domiciliée professionnellement à la SCP DE VETERINAIRES LA MAYRALE – 4 rue sénateur Emile ROUX – 11100 NARBONNE ;

CONSIDERANT que Mme STAMELOU Chrysoula a justifié de la réalisation de son obligation de formation, visée à l'article R.203-3 du code rural et de la pêche maritime, auprès de la directrice départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Aude ;

SUR proposition du Docteur Vétérinaire MATHET Thierry, chef du service vétérinaire à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations de l'Aude ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée à Mme STAMELOU Chrysoula docteur vétérinaire professionnellement domiciliée à la SCP DE VETERINAIRES LA MAYRALE – 4 rue sénateur Emile ROUX – 11100 NARBONNE.

ARTICLE 2 :

Dans la mesure où les conditions ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par période de cinq années tacitement reconduites, sous réserve pour le vétérinaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de l'Aude, du respect des ses obligations de formation continue prévue à l'article R.203-12.

ARTICLE 3 :

Mme STAMELOU Chrysoula s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 4 :

Mme STAMELOU Chrysoula pourra être appelée par le Préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 5 :

Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 6 :

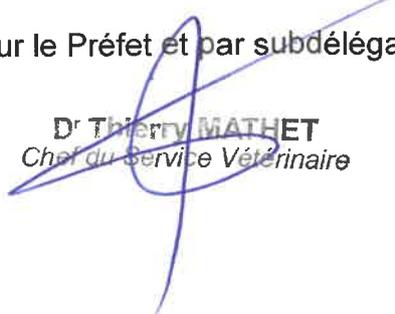
Délai et Voie de recours : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier soit par courrier adressé au 6 rue Pitot–CS99002–34063 Montpellier cedex 02, soit par voie électronique sur le site <http://www.telerecours.fr> dans un délai de 2 mois à compter de la notification.

ARTICLE 7 :

Le secrétaire général de la préfecture, la directrice départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Aude.

Carcassonne, le 11 octobre 2021

Pour le Préfet et par subdélégation,


Dr Thierry MATHET
Chef du Service Vétérinaire



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale de
l'Emploi, du Travail, des Solidarités
et de la Protection des Populations**

**Arrêté préfectoral n°DDETSPP-SV-2021-174
attribuant l'habilitation sanitaire à M. PAGNON REMY**

**Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;

VU le décret n°80-516 du 4 juillet 1980, modifié par le décret n°90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 203-768 du 1^{er} août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;

VU le décret n°204-374 du 29 avril 204 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43;

VU l'arrêté ministériel du 16 mars 2007 relatif aux obligations en matière de formation continue nécessaire à l'exercice des missions du vétérinaire sanitaire ;

VU l'arrêté ministériel du 23 juillet 2012 relatif aux conditions d'exercice du vétérinaire sanitaire ;

VU l'arrêté ministériel du 25 novembre 2013 relatif aux obligations en matière de formation préalable à l'obtention de l'habilitation sanitaire ;

VU l'arrêté préfectoral n°DPPAT-BCI-2021-056 du 1^{er} avril 2021 portant délégation de signature à Madame Hélène SIMON, directrice départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Aude ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDETSPP-DIR-2021-142 du 19 août 2021 portant subdélégation de signature des compétences départementales (cohésion sociale, protection des populations, commission de réforme et comité médical départemental) ;

VU la demande de M. PAGNON Rémy, numéro d'Ordre 30852, domicilié professionnellement à la SELARL DES DOCTEURS FAURE ET CLEACH – 20 avenue André CHENIER – 11300 LIMOUX ;

CONSIDERANT que M. PAGNON Rémy, a justifié de la réalisation de son obligation de formation, visée à l'article R.203-3 du code rural et de la pêche maritime, auprès de la directrice départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Aude ;

SUR proposition du Docteur Vétérinaire MATHET Thierry, chef du service vétérinaire à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations de l'Aude ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée à M. PAGNON Rémy, docteur vétérinaire, professionnellement domicilié à la SELARL DES DOCTEURS FAURE ET CLEACH – 20 avenue André CHENIER – 11300 LIMOUX.

ARTICLE 2 :

Dans la mesure où les conditions ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par période de cinq années tacitement reconduites, sous réserve pour le vétérinaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de l'Aude, du respect des ses obligations de formation continue prévue à l'article R.203-12.

ARTICLE 3 :

M. PAGNON Rémy s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 4 :

M. PAGNON Rémy pourra être appelé par le Préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels il a été désigné vétérinaire sanitaire. Il sera tenu de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 5 :

Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 6 :

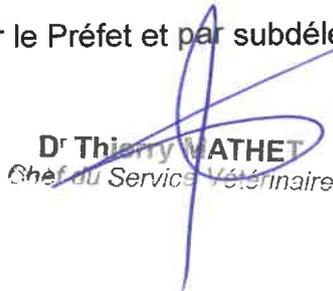
Délai et Voie de recours : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier soit par courrier adressé au 6 rue Pitot–CS99002–34063 Montpellier cedex 02, soit par voie électronique sur le site <http://www.telerecours.fr> dans un délai de 2 mois à compter de la notification.

ARTICLE 7 :

Le secrétaire général de la préfecture, la directrice départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Aude.

Carcassonne, le 12 octobre 2021

Pour le Préfet et par subdélégation,


Dr Thierry MATHET
Chef du Service Vétérinaire



**Arrêté préfectoral n°DDTM-SUEDT-UDS-2021-08
portant création d'une zone d'aménagement différé
sur la commune de RENNES LE CHATEAU**

**Le Préfet de l'Aude
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.212-1 et suivants et R.212-1 et suivants,

VU le décret du 17/02/2021 portant nomination de M. Thierry BONNIER en qualité de préfet de l'Aude ;

VU la délibération du conseil municipal de RENNES LE CHATEAU en date du 17 juin 2021, demandant la création d'une zone d'aménagement différé et demandant que la commune soit désignée bénéficiaire du droit de préemption ;

VU l'avis réputé favorable de la communauté de communes du Limouxin ;

VU l'avis favorable du directeur départemental des territoires et de la mer ;

CONSIDERANT l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui dispose : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont 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 et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »,

CONSIDERANT que la commune a pour objectifs d'améliorer l'accueil de la population touristique par la création de parking, d'améliorer les voiries, de créer de nouveaux logements en cœur de village, de remettre en état des immeubles insalubres ;

CONSIDERANT que les objectifs fixés par la commune s'inscrivent dans le cadre des objets prévus par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Aude,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

Une zone d'aménagement différé est créée sur la partie du territoire communal de RENNES LE CHATEAU, telle que définie sur l'état parcellaire (en annexe 1) et sur le plan à titre indicatif (en annexe 2).

ARTICLE 2 :

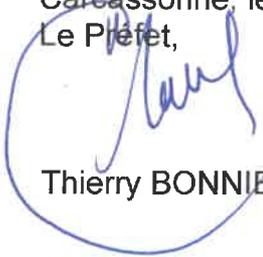
La commune de RENNES LE CHATEAU est désignée comme bénéficiaire du droit de préemption sur la zone d'aménagement différé ainsi délimitée.

ARTICLE 3 :

M. le secrétaire général de la préfecture, M. le directeur départemental des territoires et de la mer, M. le maire de RENNES LE CHATEAU sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché pendant 1 mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Carcassonne, le
Le Préfet,

15 OCT. 2021



Thierry BONNIER

Modèle de délibération
Portant exercice du droit de préemption en Z.A.D.

Monsieur le Maire rappelle qu'une zone d'aménagement différé a été créée sur le territoire communal par arrêté préfectoral n° du (jj/mm/aa).

En application des dispositions de l'article L.212-2 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

Il indique qu'une décision d'intention d'aliéner (D.I.A.), transmise le (jj/mm/aa) par (*référence du notaire*), est parvenue en mairie le (jj/mm/aa). Cette D.I.A. concerne un (des) bien(s) cadastré(s) (*section(s) et n° de(s) parcelle(s)*), tel(s) qu'il(s) figure(nt) sur l'extrait du cadastre annexé à la présente délibération.

Il précise que ces biens appartiennent à (*nom-prénom du ou des propriétaires*) et sont aliénés au prix de..... €

Il informe que le service des domaines, saisi le (jj/mm/aa) à, dans sa réponse en date du (jj/mm/aa), évalué le bien à €

Considérant l'intérêt que représentent ce(s) terrain(s) pour la commune qui envisage de réaliser (*préciser la ou les opérations d'aménagements envisagées lors de la demande de création de la Z.A.D. et justifiant l'acquisition par voie de préemption*), dès lors qu'elle aura la maîtrise du foncier nécessaire à cette opération.

Oùir l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'exercer son droit de préemption sur le(s) bien(s) mentionnés ci-dessus, au prix de € (*soit au prix fixé dans la D.I.A., soit sur la base de l'évaluation des domaines, soit au prix proposé par la commune, qui peut-être un compromis entre le prix du vendeur et l'évaluation des domaines*)

À défaut d'accord entre les parties, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

La présente décision sera notifiée à Maître (*références du notaire*) ou à (*références du ou des propriétaires*) par lettre recommandée avec AR.

Copie de la présente décision sera adressée à Monsieur le directeur départemental des Territoires et de la Mer, à la préfecture de l'Aude au titre du contrôle de légalité.

Le montant de l'offre en résultant sera prélevé sur les crédits inscrits au budget de l'exercice en cours.

Monsieur le Comptable du Trésor est chargé de l'exécution du présent acte qui sera affiché en mairie et inscrit au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Fiche n°2 : L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Plan :

1. Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité

1.1 *La notion de continuité*

1.2 *L'urbanisation existante*

1.2.1 Les bourgs et villages

1.2.2 Les hameaux

1.2.3 Groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

2. Les exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité

2.1 *L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et les annexes de taille limitée à ces constructions.*

2.1.1 Le changement de destination

2.1.2 L'extension limitée des constructions existantes

2.1.3 Les annexes de taille limitée

2.2 *La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées*

2.3 *Les unités touristiques nouvelles*

2.4 *Les autres exceptions*

2.4.1 Les exceptions visées à l'article L. 122-3

2.4.2 Les exceptions visées à l'article L. 122-11

2.5 *Étude justifiant l'urbanisation en discontinuité dans un SCoT ou un PLU*

2.6 *Absence d'étude de discontinuité mais présence d'un PLU ou d'une carte communale*

2.6.1 Les hameaux et groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement

2.6.2 Les zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (ZUFTECAL)

2.7 *Absence de PLU ou de carte communale*

2.8 *Les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme*

L'ensemble des fiches techniques constitue un outil d'accompagnement et d'aide à la décision. Les schémas et les jurisprudences mentionnés ont pour objectif d'illustrer les dispositions législatives et réglementaires et d'éclairer l'instruction des autorisations, qui nécessitera, en toute hypothèse, un examen au cas par cas au regard des caractéristiques locales.

Afin d'éviter le développement des constructions dispersées dans les zones de montagne, et dans un souci de préservation des espaces et paysages montagnards, ainsi que des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme¹ prévoit que l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de

¹ Sauf mention contraire, les articles cités dans cette fiche sont ceux du code de l'urbanisme.

constructions traditionnelles ou d'habitations (1), sous réserve des exceptions encadrées par la loi (2).

1 Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité

La mise en œuvre de ce principe implique une définition de la notion de continuité (1.1) et de ce qui constitue ou non une urbanisation existante (1.2).

1.1 La notion de continuité

Le code de l'urbanisme impose un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, mais jusqu'à la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (loi montagne II) il ne précisait pas les critères nécessaires à la mise en œuvre de ce principe.

Cette loi a inséré un nouvel article L. 122-5-1 dans le code de l'urbanisme pour préciser que le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

L'appréciation de cette notion doit se faire à l'aide de cartes, de photos, voire après une visite des lieux. Elle varie selon qu'il y a lieu de définir et délimiter un zonage, nécessitant une conception d'ensemble en fonction de l'urbanisation à réaliser, ou d'instruire une autorisation individuelle impliquant une analyse au niveau de la parcelle. Chaque cas est donc différent.

Les critères dorénavant posés par l'article L. 122-5-1, correspondent à ceux qui avaient été précisés par la jurisprudence auxquels on pourra continuer de se référer pour estimer si un nouveau projet ou une nouvelle zone sont situés en continuité de l'urbanisation existante, à savoir :

- les distances entre les bâtiments (une proximité de quelques mètres n'étant pas nécessaire) ;
- la densité, la forme et la logique de l'urbanisation locale ;
- les caractéristiques architecturales, paysagères et topographiques ;
- la présence ou non de voies et de réseaux : leur seule existence n'est pas synonyme d'urbanisation. Par contre lorsqu'ils s'accompagnent de constructions, ce sera un indice complémentaire à l'appui de la qualification d'urbanisation existante (CE, 5 janvier 1994, Cribier, n° 129646). De même, leur présence sur la zone ou la parcelle sera un indice permettant d'établir que cette dernière est bien en continuité d'une autre zone ou parcelle déjà construite (CAA de Lyon, Gallo, 8 avril 1997, n° 94LY00450)².

Le critère essentiel reste l'éloignement, une distance trop élevée empêchant de remplir la condition de continuité.

Le Conseil d'État a par exemple jugé qu'un secteur ne pouvait être regardé comme situé en continuité avec l'urbanisation dès lors qu'il est situé à quelques centaines de mètres d'un lieu-dit réunissant quelques constructions (CE, 14 décembre 1992, Commune de Saint-Gervais-les-Bains, n° 115359).

La notion de continuité est à interpréter différemment selon qu'il s'agit d'un projet de construction ponctuel dans une commune sans document d'urbanisme ou de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans une commune dotée d'un PLU ou d'une carte communale.

Dans le cas d'un projet ponctuel, elle n'exige pas une véritable contiguïté de quelques mètres mais seulement que le projet en cause soit suffisamment proche de l'urbanisation existante.

Dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, les nouvelles zones constructibles devront être

² Si l'emplacement et la présence de routes peuvent constituer un indice complémentaire à l'appui de la qualification d'urbanisation existante (CE, 5 janvier 1994, Cribier, n° 129646; CAA de Lyon, Gallo, 8 avril 1997, n° 94LY00450), elles peuvent, dans certains cas, marquer une séparation physique avec l'urbanisation existante (CAA Marseille, 30 mai 2013, n° 11MA01200; CE, 5 février 2001, Commune de Saint-Gervais, n° 217798).

attenantes à des zones déjà urbanisées.

Enfin, un projet ponctuel situé dans une zone constructible pourra être considéré comme en continuité si le projet, comme la zone, sont en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi un ensemble situé en zone AU et se trouvant « dans le prolongement » de terrains supportant de nombreuses constructions regroupées sur des lieux-dits, et qui s'insèrent eux-mêmes dans un axe ininterrompu d'urbanisation depuis le centre du bourg alors même que certains des terrains le constituant ne jouxtent pas des parcelles bâties, doit être regardé comme étant situé, pour la totalité de sa surface, en continuité de l'urbanisation existante (CAA Lyon, 1^{er} mars 2005, Commune des Gets, n° 03LY00018).

Par contre un projet ponctuel éloigné de l'urbanisation existante mais situé dans une zone constructible attenante à une zone urbanisée ne sera pas nécessairement légal du fait de sa seule situation dans cette zone. La zone concernée a en effet pu être délimitée de manière trop large : il conviendra alors d'écarter le zonage réglementaire pour instruire le projet au regard des dispositions d'urbanisme antérieures (CE, 9 mai 2005, Marangio, n°277280)³.

Entre ces deux situations : projet ou secteur trop éloigné, ou à l'inverse dans le prolongement et à proximité de l'urbanisation existante, il existe des situations intermédiaires qui devront être à chaque fois analysées au cas par cas en combinant les critères exposés ci-dessus et donc sans qu'il soit possible de fixer une distance unique applicable sur tous les territoires de montagne. L'appréciation pourra à chaque fois être différente selon les caractéristiques de l'habitat local ou selon les zones de la commune.

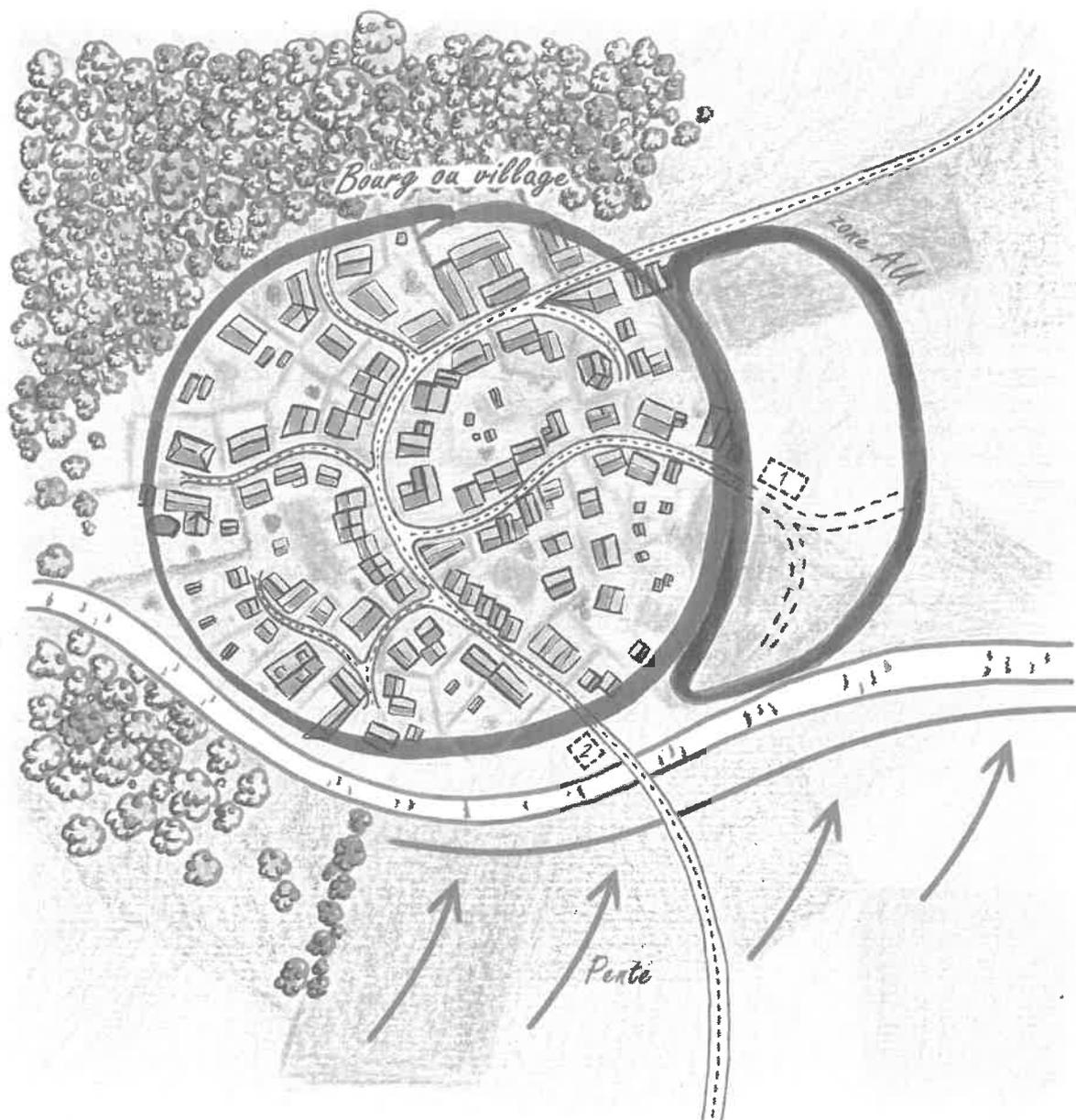
Par ailleurs, le fait qu'une zone soit située en continuité ne permet pas nécessairement d'augmenter sans limite la taille globale du village, du hameau, ou du groupe de constructions auquel cette zone se rattache. La loi montagne prévoit en effet que la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit rester compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles montagnards (article L. 122-8). Elle pose également des principes généraux de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et de préservation des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières (articles L. 122-9 et L. 122-10). Les extensions de l'urbanisation existante doivent donc être encadrées au regard de ces principes et proportionnelles à l'urbanisation existante.



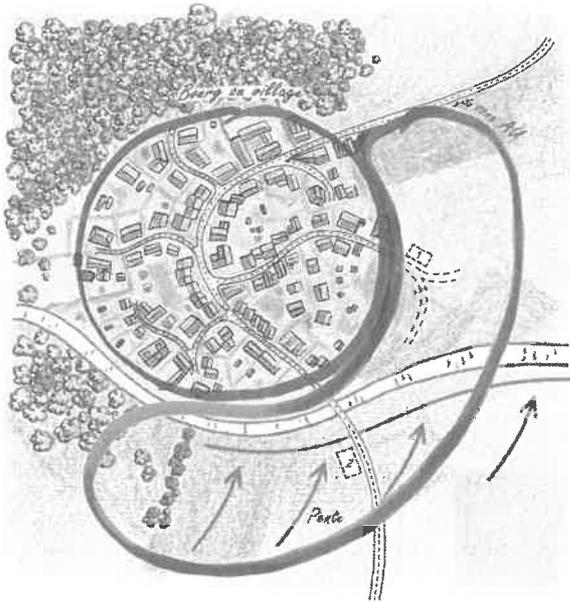
Cette fiche technique comprend des illustrations des notions relatives au principe d'urbanisation en continuité. Ces dernières n'ont cependant qu'une valeur indicative. Les autorisations de construire ou les évolutions de document d'urbanisme qui leur seraient conformes pourront, si des circonstances particulières le justifient, être refusées ou adaptées sur le fondement des articles du RNU éventuellement applicables ou des articles L. 122-9 et L. 122-10 relatifs à la protection des espaces de montagne (cf. fiches n°7 et 8).

³ Dans une telle situation, il sera de bonne administration de faire évoluer le PLU dans des délais raisonnables afin de le rendre compatible avec les dispositions d'urbanisme de la loi Montagne et ainsi sécuriser les autorisations d'urbanisme.

Exemple commenté d'urbanisation en continuité



Dans cet exemple, l'urbanisation existante constitue un bourg ou un village en continuité duquel une ouverture à l'urbanisation est prévue. La zone AU délimitée est pondérée au regard de l'urbanisation existante : de taille raisonnable, située entre une voie et une rivière, et se dirigeant vers des zones sans rupture physique. Le projet de construction n°1 pourra être accordé. Par contre le projet n° 2, situé dans une zone inconstructible du PLU eu égard aux choix d'aménagement opérés par la commune, devra être refusé bien qu'il soit situé en continuité de l'urbanisation existante.



Attention : Dans l'exemple ci-contre, quand bien même la zone AU est située en continuité du village, elle est illégale, au moins dans sa partie située au sud de la rivière : outre que dans sa totalité cette zone permet de doubler la taille actuelle du village, la partie au sud de la rivière présente une rupture physique par rapport à l'urbanisation actuelle (rivière et pente).

Le projet de construction n° 1 pourra donc être autorisé, mais le règlement du PLU devra être écarté au profit des règles antérieures pour l'instruction du projet n° 2 (l'administration étant tenue de ne pas appliquer une règle illégale).

Le juge administratif considère enfin que la continuité avec l'urbanisation peut également s'apprécier au regard de l'urbanisation présente sur une commune voisine. En effet, le Conseil d'État a retenu que la continuité de l'urbanisation n'a pas à être appréciée au regard des seuls bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants situés sur le territoire de la même commune (CE, Ministère de l'intérieur, 30 décembre 2013, n° 356338 et CE, 5 janvier 1994, Cribier, n° 129646).

1.2 L'urbanisation existante

Le principe de continuité implique une urbanisation préalable constituée par des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Au regard du caractère hétérogène de ces notions, il est important, pour assurer la sécurité juridique des autorisations de construire et rendre plus opérationnels les documents d'urbanisme, que les collectivités précisent ces notions dans leur document d'urbanisme. Ainsi, au titre de ses compétences générales d'aménagement du territoire, le SCoT pourra donner des indications utiles, voire même prévoir une localisation globale des formes d'urbanisation en continuité desquelles il sera possible de construire. La délimitation graphique précise relève par contre du PLU ou de la carte communale.

Lorsqu'un document d'urbanisme se saisit de cette possibilité, les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions et voies et réseaux existants doivent être pris en compte (article L.122-5-1).

Pour les communes qui ne sont dotées ni d'un PLU ni d'une carte communale, les notions de hameau et de groupes de constructions devront être interprétées en tenant compte des mêmes critères (caractéristiques traditionnelles de l'habitat, constructions et voies et réseaux existants : article L.122-6).

1.2.1 Les bourgs et villages

En zone de montagne, il est possible de construire en continuité des « bourgs et villages ».

La notion de village est utilisée à la fois par la loi Littoral et la loi montagne. Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Le bourg répond aux mêmes caractéristiques que le village, mais sa taille est plus importante.

1.2.2 Les hameaux

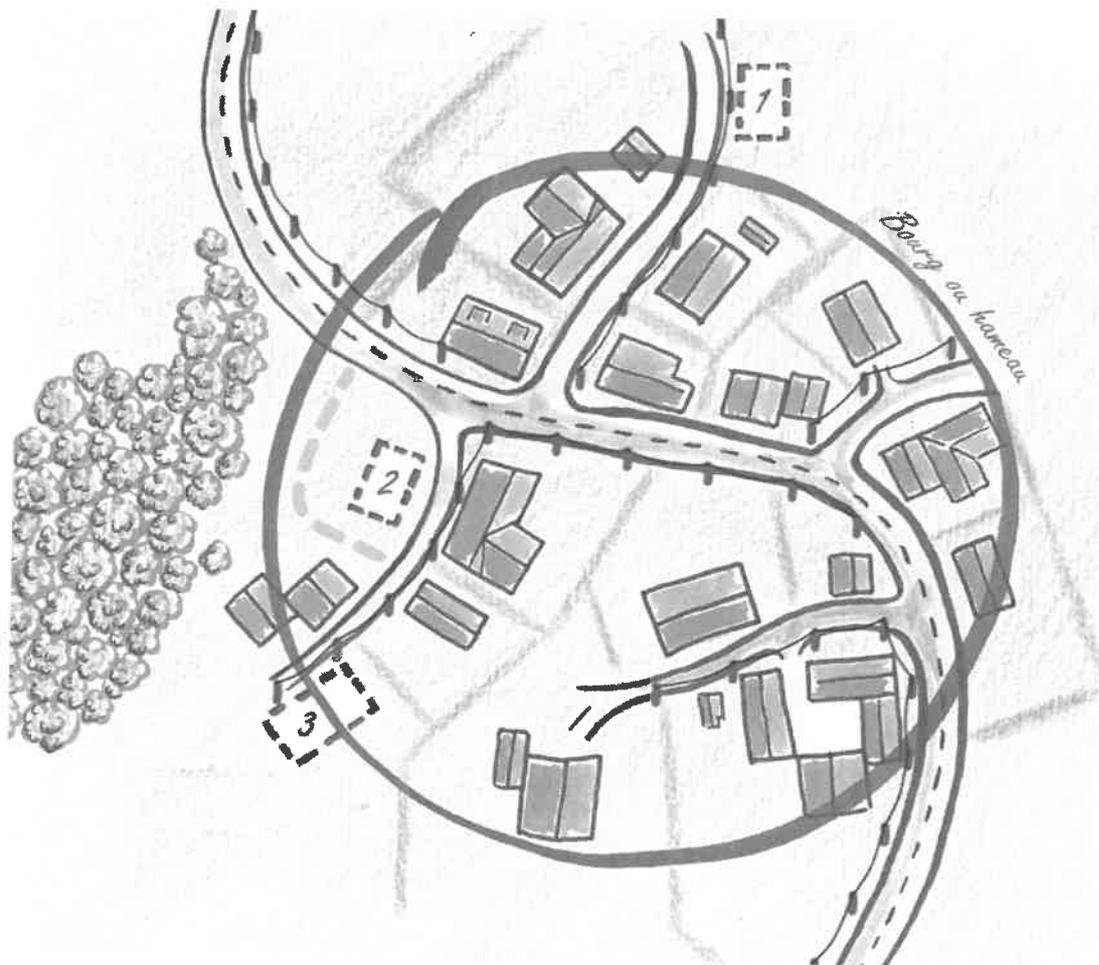
Selon la jurisprudence, le terme de hameau désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages. Les critères cumulatifs suivants sont généralement utilisés :

- un nombre de constructions limité (une dizaine ou une quinzaine de constructions) destinées principalement à l'habitation ;
- regroupé et structuré ;
- isolé et distinct du bourg ou du village.

Le hameau implique, comme la notion de continuité, une proximité des constructions. Le Conseil d'État a jugé que le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un hameau, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments (CE, 5 février 2001, Secrétaire d'Etat au logement c/ Commune de Saint-Gervais, n° 217796 et 217798).

De même, une zone rurale qui ne comporte que quelques habitations dispersées ne saurait constituer un hameau (CE, 10 avril 1996, Artis, n° 116165), et ce même pour des constructions habituellement désignées comme telles localement (CAA Lyon, Fournier, 8 juillet 2004, n° 00LY00019).

Exemple commenté de « hameau »



Cette forme d'urbanisation constitue un hameau au sens de la loi Montagne, puisqu'il comprend une quinzaine de constructions, soit un nombre plus faible qu'un bourg ou un village, situées à l'écart du bourg ou du village et que l'habitat est regroupé et structuré.

Il peut donc être :

- densifié (projet n°2) ;
- étendu en limite (projet n°3) ou en continuité (projet n°1), compte tenu notamment de l'absence de rupture physique entre les projets de constructions et l'urbanisation existante, et de la présence de voies communes et de réseaux.

1.2.3 Groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

Les termes de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants sont issus de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat. Dorénavant les articles L. 122-5 et L. 122-6 prévoient que l'urbanisation existante peut également consister en des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations. L'intention du législateur était d'autoriser l'urbanisation en continuité de formes urbaines ne répondant pas à la définition du hameau.

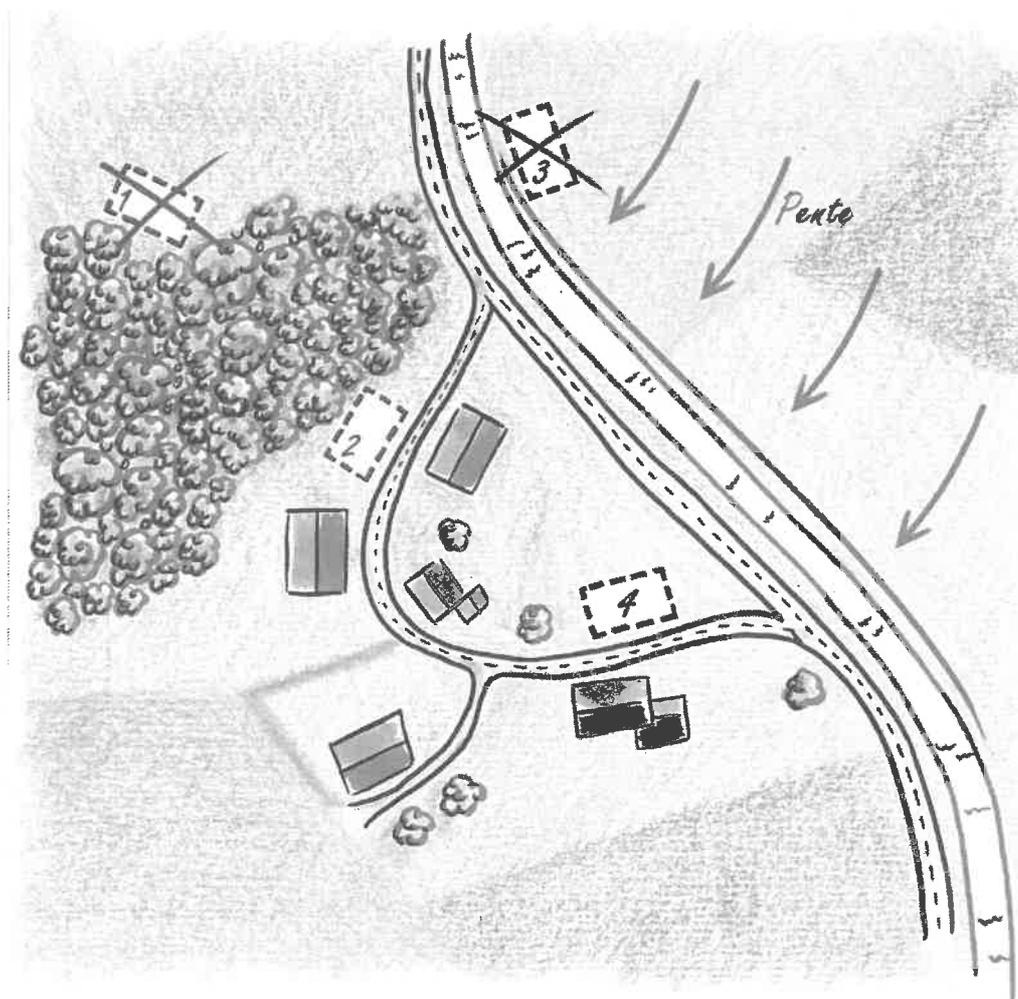
Ces groupes de constructions sont définis par le juge administratif comme des groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble (CAA Lyon, 22 juin

2006, n° 05LY01465, CAA Lyon 24 novembre 2009, n° 07LY02650), la notion d'ensemble « homogène » étant parfois utilisée (CAA Marseille, 1er juin 2015, Casara, n° 13MA01586).

Ainsi, un ensemble ne constituant pas un hameau, par exemple parce qu'il compte moins de dix constructions, pourra toutefois constituer un groupe de constructions pouvant servir d'accroche à une extension de l'urbanisation.

Mais comme pour le hameau, le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un groupe de constructions, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments.

Exemple commenté de « groupe de constructions traditionnelles »



Cette forme d'urbanisation constitue un groupe de construction traditionnelle au sens de la loi Montagne puisqu'elle comprend cinq constructions, soit moins qu'un bourg, un village, ou un hameau, situées à l'écart du bourg ou du village. L'habitat est regroupé autour d'une même voie et forme un ensemble homogène.

Il peut être densifié ou étendu en limite ou en continuité (projets n°2 et 4). Par contre en cas d'éloignement trop important ou de rupture physique (projet n° 1 : forêt dense, ou projet n°3 : voie + rivière + pente), l'urbanisation ne peut être admise, qu'il s'agisse d'ailleurs d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions traditionnelles, d'un hameau, ou d'un bourg ou village.

2 Les exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité

Les exceptions au principe de l'urbanisation en continuité sont au nombre de huit, énumérées notamment par les articles L. 122-5 à L. 122-7. Comme toutes les exceptions, et en application des règles générales de lecture des textes juridiques, elles devront être interprétées strictement (CE, Avis, 10 novembre 1999, Haut-Commissaire de la République en Polynésie Française, n°209410 ; CE, 25 mars 2002, n°219409).

Ces exceptions sont les suivantes :

2.1 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et les annexes de taille limitée à ces constructions.

La mise en œuvre de ces évolutions des constructions existantes situées en discontinuité de l'urbanisation existante est une faculté dont le document d'urbanisme pourra se saisir, pour les réglementer ou les interdire.

2.1.1 Le changement de destination

Le changement de destination, entre les différentes catégories prévues par le code de l'urbanisme, pourra être réglementé voire interdit par le PLU. Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11, les autorisations d'urbanisme autorisant le changement de destination seront soumises à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS selon que le bâtiment est situé en zone A ou N et ne devront pas avoir pour effet de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site⁴.

2.1.2 L'extension limitée des constructions existantes

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante⁵. L'extension limitée pourra être définie en pourcentage de la construction existante. Les documents d'urbanisme autorisent généralement une extension pouvant aller jusqu'à 30 % de la surface de plancher de la construction existante. La hauteur et l'emprise peuvent aussi être encadrées de la même manière. Afin d'éviter l'ajout successif d'extensions dépassant le pourcentage autorisé⁶, le PLU pourra utilement prévoir une surface de plancher maximale, ou même que la surface initiale à partir de laquelle l'extension est comptée lors de l'autorisation de construire s'apprécie à une date donnée, par exemple celle de l'adoption du PLU. Il sera alors possible de se référer à l'historique des autorisations de construire accordées lorsque celui-ci est disponible, ou alors au cadastre des bâtiments figurant au plan de zonage des documents d'urbanisme dans la limite de la hauteur du bâti existant⁷, ou à défaut de demander des informations au pétitionnaire. Pour rappel, les règlements de PLU autorisant les extensions des bâtiments d'habitation existants sont soumis à l'avis de la CDPENAF (article L. 151-12), et aux mêmes conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le caractère de la zone.

4 Cela s'appliquera notamment aux bâtiments ne répondant pas à la qualification de chalet d'alpage ou de bâtiment d'estive.

5 Lexique national d'urbanisme :

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_lexique_national_de_l_urbanisme_-27_juin_2017.pdf

6 Etant précisé que des extensions successives peuvent être accordées si leur total ne dépasse pas le pourcentage global autorisé.

7 Il sera alors nécessaire de raisonner en terme d'emprise, la projection cadastrale ne donnant pas la surface de plancher exacte.

En l'absence de PLU (communes couvertes par une carte communale ou soumises au règlement national d'urbanisme (RNU)), le caractère limité de l'extension devra être contrôlé lors de la délivrance de l'autorisation de construire, selon des critères équivalents à ceux utilisés dans le cadre d'un document d'urbanisme. Plusieurs articles du RNU, applicables également dans une carte communale, pourront servir de base pour faire respecter les objectifs de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières : articles R. 111-14 (lutte contre le mitage et protection des terres agricoles et forestières), R. 111-26 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-27 (atteinte aux lieux, sites, et paysages)⁸. Les articles L.122-9 et L.122-10 pourront également servir de fondement au refus d'autorisations de construire, que la commune soit dotée d'un PLU ou non.

2.1.3 Les annexes de taille limitée

La loi montagne II a modifié l'article L. 122-5 pour ajouter la possibilité de réaliser des annexes de taille limitée aux constructions existantes. En l'absence de disposition transitoire, cette nouvelle disposition relative aux annexes est applicable à compter du 30 décembre 2016 (soit le lendemain de la parution de la loi montagne II), y compris aux demandes d'autorisations déposées avant cette date.

Toutefois, cette nouvelle disposition relative aux annexes doit s'appliquer conjointement avec les dispositions spécifiques aux PLU et aux cartes communales. C'est pourquoi, dans les communes couvertes par un PLU, les annexes ne pourront se réaliser que dans les conditions prévues par les articles L. 151-11 à L. 151-13. Dans les communes couvertes par une carte communale, elles pourront être réalisées dans les secteurs constructibles mais aussi inconstructibles puisque les annexes y sont possibles dans ces derniers depuis la loi ELAN⁹.

Selon le lexique national de l'urbanisme, l'annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien d'usage, sans disposer d'accès direct depuis cette dernière. Lorsqu'elle n'est pas accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions¹⁰.

Le plan local d'urbanisme devra comporter les dispositions nécessaires pour s'assurer de la mise en œuvre de ces restrictions. En application notamment de l'article L. 151-12, il pourra s'agir de limites de hauteur, d'emprise, de surface de plancher, de destination, ainsi que d'une distance maximale par rapport au bâtiment principal. Pour rappel, ces dispositions du règlement du PLU sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

En l'absence de PLU (communes couvertes par une carte communale ou soumises au règlement national d'urbanisme (RNU)), le caractère limité de l'annexe devra être contrôlé lors de la délivrance de l'autorisation de construire, de la même manière que pour les extensions des constructions existantes, c'est-à-dire en recourant aux articles du RNU ou aux articles L.122-9 et L.122-10.

2.2 La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

Cette exception permet l'implantation d'équipements publics, qui en raison des nuisances ou des risques qu'ils génèrent, doivent être éloignés des habitations (stations d'épuration, déchetteries, installations ICPE avec distance d'éloignement...)¹¹.

8 Les articles R. 111-5 et suivants sur les voies et réseaux permettent également de contrôler l'urbanisation dispersée.

9 Pour le statut des annexes dans les communes ne disposant ni d'un PLU ni d'une carte communale voir page 14.

10 Voir : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu>

11 En l'absence de nuisances ou de risques, l'article L.122-3 détaillé ci-dessous (point 2.4.1) pourra éventuellement être utilisé pour autoriser les équipements en cause.

La jurisprudence est donc intervenue pour préciser ces notions et a notamment considéré les éoliennes comme des installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage, pouvant donc être implantés en discontinuité (CE, 16 juin 2010, Leloustre, n° 311840).

A l'inverse, si un parc photovoltaïque est considéré comme un équipement public, il ne peut être considéré comme une installation ou un équipement public incompatible avec le voisinage des zones habitées et être établi en discontinuité eu égard aux faibles nuisances qu'il est susceptible d'engendrer (voir fiche n°4 sur les énergies renouvelables).

Bien que les termes de la loi exigent expressément une qualification publique de l'équipement, la jurisprudence a admis que des éoliennes puissent bénéficier de cette dérogation, quand bien même il s'agit d'équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage privée. En effet, elles contribuent à la satisfaction d'un besoin collectif, au motif que l'électricité produite ne fait pas l'objet d'une consommation privée, mais sert à alimenter le réseau général de distribution d'électricité (CE, Protégeons nos espaces pour l'avenir, 19 septembre 2014, n° 357327).

2.3 Les unités touristiques nouvelles

Les unités touristiques nouvelles ne sont pas soumises au principe d'urbanisation en continuité, en application de l'article L. 122-19 (voir fiche n°6 sur les UTN).

2.4 Les autres exceptions

2.4.1 Les exceptions visées à l'article L. 122-3

En application de l'article L. 122-3, les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques sont exclus des dispositions d'urbanisme de la loi montagne et donc du principe d'urbanisation en continuité. Ils resteront alors soumis aux autres règles du document d'urbanisme applicable ou aux règles du RNU.

La non application des règles d'urbanisme de la loi montagne doit toutefois être justifiée par une nécessité technique impérative, nécessité qui est appréciée de manière stricte, la jurisprudence considérant que les seules considérations financières ne suffisent pas à démontrer cette nécessité (CE, 9 juin 2004, Commune de Peille, n° 254691). Toutefois, depuis la loi ELAN, la non application de l'urbanisme montagnard à l'établissement des réseaux de communications électroniques ouverts au public¹² n'est plus conditionnée à une nécessité technique impérative mais à la nécessité d'améliorer la couverture du territoire.

Enfin dans l'hypothèse où la nécessité technique ou celle d'améliorer la couverture du territoire seraient difficiles à démontrer, d'autres dispositions de la loi montagne autres que l'article L.122-3 autorisent l'implantation en discontinuité de l'urbanisation existante. Il y a notamment l'étude dite « de discontinuité », détaillée plus haut (cf article L.122-7 du code de l'urbanisme et paragraphe 2.5 ci-dessous). Cette étude qui doit être prévue par le SCOT, le PLU, ou la carte communale autorise alors à construire en discontinuité. Certes cela nécessite de retoucher le document d'urbanisme et un avis de la CDNPS mais cela peut être fait rapidement, et surtout, cela laisse la main à la collectivité sur des sujets parfois sensibles. Enfin dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et donc soumise au règlement national d'urbanisme (RNU), la commune dispose de la possibilité de prendre une délibération spécifique (la « délibération motivée ») pour autoriser les installations ou ouvrages pour lesquels il n'y aurait pas de nécessité technique ou d'amélioration de la couverture justifiant la non-application de l'urbanisme de montagne.

¹² Il s'agit généralement des pylônes et des antenne-relais de téléphonie mobile.

2.4.2 Les exceptions visées à l'article L. 122-11

L'article L. 122-11 autorise certaines catégories de constructions de manière générale dans les terres agricoles pastorales et forestières. Contrairement à ce qui a pu être jugé par certaines juridictions (CAA NANCY, 4 juin 1998, n° 95NC01029), cet article ne peut autoriser que les constructions qui y sont listées.

- Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières

On rappellera qu'une construction est nécessaire à l'activité agricole et par extension pastorale et forestière notamment lorsqu'elle « nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation » (CE, 14 mai 1986, Loberot, n° 56622).

En pratique, la résidence principale d'un éleveur est généralement nécessaire à l'exploitation et peut donc être autorisée (il doit résider près de son cheptel en cas de soins urgents ou de vêlage de nuit). Il en est de même des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole¹³.

Par contre, la résidence d'un céréalier ou maraîcher n'est généralement pas considérée comme nécessaire à l'activité agricole, les céréales ou cultures n'exigeant pas une présence constante, avec parfois un certain assouplissement dans des cas très spécifiques (ex: pour les cultures nécessitant une présence permanente et une surveillance contre le vol: CE, 7 novembre 2012, n° 334424). Mais de manière générale une culture de céréales, de foin et de luzerne ne nécessite pas une proximité directe avec l'exploitation (CAA Lyon, 5 janvier 2010, Commune de Saint-Symphorien-d'ozon, n° 09LY00035), de même pour la culture de la vigne (CAA Marseille, 6 novembre 2009, Commune de Cogolin, n° 09MA01965).

Enfin la délimitation d'une zone agricole ou naturelle totalement inconstructible, ou interdisant la résidence principale de l'agriculteur au profit d'un local de veille de taille limitée est possible (Cf réponse ministérielle n°17127 du 23 mars 2017). Les articles L. 122-11, L. 151-11, R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme prévoient en effet que dans ces zones « peuvent » être autorisées des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Permettre ce type de constructions et installations n'est donc bien qu'une faculté et nullement une obligation.

Toutefois, ces interdictions de construire devront être mises en œuvre avec précaution, être justifiées par des circonstances particulières et faire l'objet d'une motivation suffisante dans le rapport de présentation.

- Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée

Il s'agit ici du ski sous ces différentes formes (ski nordique, ski de randonnée, ski de fond, « skating », biathlon, combiné nordique, saut à ski...)

Selon les travaux préparatoires de la loi montagne de 1985, cette catégorie n'est pas limitative et autorise les équipements que d'autres pratiques sportives que le ski ou la randonnée peuvent, le cas échéant, nécessiter¹⁴. Il est difficile de dresser une liste des sports concernés mais le fait que l'activité soit encadrée par une fédération sportive telle que définie par le code du sport dans ses articles L. 131-1 et suivants est un indice utile. En application de l'article L.122-10, les équipements sportifs en cause ne devront pas porter atteinte à la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières (CAA marseille, 6 avril 2017, n° 15MA01070). Par ailleurs il résulte des travaux préparatoires de la loi montagne de 1985 que ces équipements sportifs ne pourront être réalisés sur ces terres agricoles que s'il s'agit des seuls terrains qui se prêtent à leur réalisation (par exemple parce que ce sont les seuls terrains plats).

- La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive (cf. fiche n° 10 à produire ultérieurement).

¹³ Sur les installations de méthanisation: voir fiche n°4.

¹⁴ Voir rapport de la commission des affaires économiques, Tome I, 17 octobre 1984, p.150, la commission avait approuvé cette exception qui permet de concilier développement agricole et touristique. « *Il ne s'agit pas de permettre la construction de nombreux bâtiments, mais de donner la possibilité à une commune de construire une piscine ou un tennis sur une terre agricole (c'est-à-dire généralement sur terrain plat) lorsqu'elle n'a aucune autre possibilité technique de réaliser cet équipement sur son territoire.* »

2.5 Étude justifiant l'urbanisation en discontinuité dans un SCoT ou un PLU

Cette dérogation a été introduite par la loi Urbanisme et Habitat de 2003. Elle est aujourd'hui prévue à l'article L. 122-7 alinéa premier.

En vertu de cette disposition, l'urbanisation en discontinuité peut être admise si le SCoT ou le PLU comporte une étude dite « de discontinuité ».

Cette étude devra démontrer la compatibilité de l'urbanisation en discontinuité prévue par le SCoT ou le PLU avec :

- les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ;
- la protection contre les risques naturels.

Cette démonstration devra être effectuée au regard des « spécificités locales » : Il est donc souhaitable que cette étude comporte notamment une analyse des caractéristiques du site et de l'urbanisation existante, de la configuration des lieux, une description précise du projet et du parti d'aménagement et de l'intégration de ce projet dans l'environnement.

L'étude de discontinuité sera intégrée dans un SCoT ou un PLU selon les procédures de droit commun en matière d'évolution de ces documents d'urbanisme.

Dans le cadre d'une élaboration ou d'une révision, l'étude doit être soumise, avant l'arrêt du projet, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) compétente et être jointe au dossier d'enquête publique (article R. 122-1).

Dans le cadre d'une mise en compatibilité, l'étude doit être soumise, avant l'examen conjoint du projet, à la CDNPS compétente et être jointe au dossier d'enquête publique (article R. 122-1).

La non-application du principe d'urbanisation en continuité ne vaut que pour les secteurs visés par l'étude, ce principe restant applicable sur le reste du territoire de la commune.

Enfin, si une étude de discontinuité ne peut pas être réalisée dans le cadre d'une carte communale, cette dernière pourra délimiter des zones constructibles en fonction de l'étude de discontinuité éventuellement présente dans le SCOT, dans le cadre du rapport de compatibilité existant entre ces deux documents.

2.6 Absence d'étude de discontinuité mais présence d'un PLU ou d'une carte communale

Selon l'article L. 122-7, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peuvent dans ce cas délimiter :

2.6.1 Des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement

Les hameaux ou groupes d'habitation nouveaux intégrés à l'environnement s'apparentent aux formes d'urbanisation détaillées au 1.2 ci-dessus (hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants), à savoir un nombre de constructions et de logements limités et regroupés.

L'exigence d'une intégration à l'environnement (commune aux hameaux et aux groupes d'habitation) impliquera l'utilisation des instruments d'urbanisme du PLU dédiés à cet effet, à savoir le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le rapport de présentation (analyse des impacts environnementaux).

Dans les communes couvertes par une carte communale il conviendra de s'assurer de l'intégration à l'environnement par des choix d'emplacement (i.e une zone constructible de la carte communale) les moins impactants possibles. Il faudra également porter une attention particulière aux autorisations de construire délivrées dans cette zone (le cas échéant en faisant usage des articles du RNU mentionnés au point 2.1 ci-dessus).

2.6.2 À titre exceptionnel des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (ZUFTECAL)

Cette possibilité est similaire aux STECAL prévus à l'article L. 151-13, à la différence d'une part qu'il s'agit de zones et non plus de secteurs, et d'autre part que ces zones ne peuvent concerner que des parcelles non construites ou faiblement construites, les parcelles construites devant de préférence être traitées par le biais des hameaux et groupes de constructions mentionnés à l'article L. 122-6. Il est judicieux que ces zones fassent l'objet d'une OAP et que le règlement du PLU, notamment, en prévoit l'encadrement pour s'assurer du caractère limité de la taille et de la capacité d'accueil.

Dans les deux hypothèses (hameau et groupe d'habitation) ou zones d'urbanisation future, il sera nécessaire de démontrer que l'urbanisation en discontinuité est nécessaire pour préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard, le développement des activités agricoles, pastorales ou forestières, ou en tant que protection contre les risques naturels.

Par exemple, il a été considéré que si un projet de lotissement avait pour conséquence de créer une nouvelle zone urbanisée en dehors des bourgs et villages existants, sa localisation sur un terrain caillouteux, pentu, non irrigable et de faible valeur agricole permettait de préserver des terres plus proches du bourg, mais de meilleure qualité agricole. Le zonage choisi était donc légal (CE, 22 septembre 1997, Commune Eygliers, n° 137416).

Par contre les deux mécanismes ont une portée différente. Ainsi la ZUFTECAL ne nécessite pas de recours à une forme d'urbanisation déterminée (hameaux ou groupes d'habitation) mais doit répondre à des conditions plus strictes (utilisation exceptionnelle et accord de la chambre d'agriculture et de la CDNPS).

2.7 Absence de PLU ou de carte communale

Le troisième alinéa de l'article L. 122-7 autorise la construction en discontinuité de l'urbanisation dans les communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU) et ne disposant ni de PLU ni de carte communale.

Cependant, cette possibilité s'exerce dans le cadre du mécanisme dit de « délibération motivée » détaillé aux articles L. 111-4 et L. 111-5. Elle est donc subordonnée au respect de plusieurs conditions. Ces constructions doivent, d'une part, être autorisées par délibération du conseil municipal après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dès lors que les constructions présentent un intérêt pour la commune. D'autre part, la commune ne doit pas subir de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires. En outre, la dérogation envisagée doit être compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestiers ainsi qu'avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Par ailleurs la jurisprudence a posé un principe de non-cumul des principes de constructibilité limitée et d'urbanisation en continuité. En effet, le Conseil d'État a jugé que les articles L. 122-5 à L. 122-7 du code de l'urbanisme « régissent entièrement la situation des communes classées en zone de montagne pour l'application de la règle de la constructibilité limitée, qu'elles soient ou non dotées de plan d'urbanisme, à l'exclusion des dispositions prévues à l'article L. 111-1-2 régissant la situation des communes non dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu » (CE, 16 avril 2012, Leca, n° 323555).

Par conséquent, les articles L. 111-3 à L. 111-5 (ancien article L. 111-1-2) du code de l'urbanisme relatifs au principe de constructibilité limitée aux seules zones urbanisées dans les communes non

couvertes par un PLU ou une carte communale, ne sont pas applicables dans les communes situées en zone de montagne et dépourvues de documents d'urbanisme, qui sont régies par les seuls articles L. 122-5 à L. 122-7 du code de l'urbanisme. Il en résulte qu'en zone de montagne, on devra recourir à la notion de construction en continuité (qui permet de construire à l'intérieur et en continuité de l'enveloppe urbaine existante) et non plus à la notion de construction au sein des parties urbanisées, c'est à dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante conformément au RNU. De même les annexes de taille limitée seront autorisées dans les communes RNU, y compris en dehors des parties urbanisées.

Seul le mécanisme de la « délibération motivée » visé au 4° de l'article L. 111-4 restera applicable dans les communes non couvertes par un PLU ou une carte communale, l'article L. 122-7 y faisant expressément référence.¹⁵ Les constructions autorisées par le biais de ce mécanisme seront les seules à être soumises à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), normalement applicable en RNU, l'article L. 122-7 renvoyant aux modalités procédurales des articles L. 111-4 (4°) et L. 111-5.

Lorsqu'il sera fait usage de ce mécanisme de délibération motivée, ce sera selon les conditions cumulées des articles L. 111-4 (4°), L. 111-5, et L. 122-7, à savoir :

- éviter une diminution de la population communale ;
- absence d'atteinte aux espaces naturels, aux paysages, à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- absence de surcroît important de dépenses publiques ;
- compatibilité avec les objectifs fixés à l'article L. 101-2 et aux directives territoriales d'aménagement ;
- avis conforme de la CDPENAF ;
- absence de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires ;
- compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestiers ainsi qu'avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Enfin, à l'exception du principe dit de constructibilité limitée dans les communes non dotées d'un PLU ou d'une carte communale, les autres articles du règlement national d'urbanisme sont applicables dans les communes des zones de montagne, tout comme les principes généraux de protection des terres agricoles, pastorales et forestières applicables en zones de montagne.

Les autorisations de construire situées hors des parties urbanisées de la commune mais en continuité de l'urbanisation pourront donc être refusées notamment sur le fondement des articles R. 111-14 (lutte contre le mitage et protection des terres agricoles et forestières), R. 111-26 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-27 (atteinte aux lieux, sites, et paysages) ou L. 122-9 et L. 122-10.

2.8 Les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cet article permet ainsi de reconstruire à l'identique un bâtiment situé en discontinuité de l'urbanisation existante.

¹⁵ Les autres exceptions au principe d'urbanisation en en continuité, prévues par les dispositions d'urbanisme de la loi montagne, restent mobilisables.

STECAL et loi montagne

L'article L.151-13 permet de délimiter en zone naturelle, agricole, ou forestière, et à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée permettant d'accueillir certains types de constructions.

Dans les territoires de montagne, cette possibilité - qui n'est pas spécifique à la loi montagne, mais résulte du droit commun - doit être combinée aux dispositions d'urbanisme de la loi montagne et notamment avec les exceptions à la règle d'urbanisation en continuité, qui restent applicables.

Ces différentes exceptions pourront ainsi être zonées en STECAL, sous réserve toutefois du respect des conditions spécifiques à ces derniers (notamment le caractère exceptionnel) et de celles relatives à ces exceptions.

En tout état de cause, il n'est pas possible de délimiter un ou des STECAL pour autoriser des constructions qui ne pourraient l'être au titre des dispositions d'urbanisme de la loi Montagne. Ces dernières, et notamment le nombre d'exceptions à la règle d'urbanisation en continuité, sont toutefois suffisantes pour traiter de manière satisfaisante le bâti montagnard isolé.

Annexe 2
(Arrêté n° DDTM-SUEDT-UDS-2021-08)

