



Constructibilité en dehors de P.A.U

Par **steffx13**, le **29/08/2013** à **03:30**

Bonjour,

notre demande de certificat d'urbanisme ayant pour objet :

-démolition en partie et reconstruction d'une maison d'habitation, et division de la parcelle avec construction d'une habitation nouvelle sur la nouvelle parcelle..

a été refusée en bloc!!!

La commune est une commune rurale à vocation agricole, elle n'a pas de POS, ni PLU, ni zonage

Pour motiver son refus la commune se réfère à l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme et invoque le fait que le terrain est à plus d'un km du bourg, et que la zone est considérée comme étant hors P.A.U.

Elle semble ignorer totalement la circulaire de Février 2008 actualisée 2011 qui précise la Constructibilité hors des parties urbanisées ou en discontinuité des bourgs, ainsi que la notion de P.A.U et la façon dont on peut l'apprécier..

Ce terrain est à environ 130 m de la plus proche maison d'un hameau qui en comporte à présent 6 (dont un ancien atelier auto transformé récemment en habitation)

et il est également à 550m environ du bourg de la commune voisine.

C'est une parcelle en longueur de 4200m d'environ 200m de long et 20m de large, bordée sur sa longueur par une route départementale d'importance secondaire en termes de circulation, et elle est aussi desservie par les réseaux d'électricité, de téléphone, et de gaz, (il n'a pas été tenu compte de ce dernier dans l'instruction du dossier...)

Nous contestons bien évidemment cette décision qui nous semble très partielle quand on voit qu'une autre construction récente a été implantée dans notre secteur, à plus de 500 de la plus proche habitation, de façon isolée dans une prairie agricole, mais... faite au bénéfice de la belle-fille d'un élu....

Merci donc de nous apporter votre éclairage, notamment sur le fait que l'on puisse prendre en considération un autre bourg que celui de la commune pour la règle du moins de 1km ?? et de nous préciser auprès de qui il est préférable d'effectuer notre demande en recours.

Avec nos remerciements, recevez nos cordiales salutations .

Par **trichat**, le **30/08/2013** à **09:49**

Bonjour,

Sans entrer dans les détails de l'exposé de votre situation particulière, lorsque l'on veut contester une décision d'une autorité administrative (ici refus de permis de construire et division foncière), vous disposez de deux voies de recours: l'une gracieuse, l'autre contentieuse.

En ce qui concerne, la première, il faut demander au maire de votre commune une révision de sa décision, en développant tous les arguments qui renforcent votre projet.

Il n'est pas tenu d'y répondre et passé un délai de deux mois, vous devez considérer sa réponse comme négative.

La voie contentieuse est ouverte au tribunal administratif. Là vous demandez au juge d'annuler une décision (refus du permis précité) qui vous fait grief.

Même si la représentation par avocat n'est pas obligatoire devant le TA, il est préférable de confier votre dossier à un spécialiste du droit (contentieux administratif et urbanisme).

Mais soyez vigilant, car les délais de recours sont courts (deux mois après la notification de refus).

Cordialement.

Par **steffx13**, le **30/08/2013** à **10:52**

merci bien Trichat, ma démarche ici est justement d'avoir votre avis sur l'argumentaire qui pourrait renforcer mon projet : à savoir.. est-il possible de prendre en compte le bourg de la commune voisine pour la règle du moins de 1 km, ou bien est-ce toujours obligatoirement le bourg de la commune où est implanté le projet??... Y a t il quelqu'un ici qui puisse me faire une reponse claire et précise??

Par **steffx13**, le **30/08/2013** à **11:21**

Et je rajouterai mon soucis d'éviter la perte de temps, surtout que la notion des deux mois de délais n'est pas claire.. je viens de recevoir la reponse négative en début de cette semaine.. si je fais un recours gracieux auprès de la mairie, elle va avoir deux mois pour me repondre.. si elle ne me reponds pas ça equivaudra à un nouveau rejet... et j'aurai perdu mon délai de deux mois pour faire un recours contentieux auprès du T.A ?? est-ce bien cela?? car sans reponse de la mairie au bout de deux mois.. je n'ai plus de date pour faire demarrer un nouveau delai de deux mois pour faire un nouveau recours contentieux cette fois-çi!!! Donc effectivement pour il vaut mieux ne pas se loupser.. Merci donc de me preciser..

Par **trichat**, le **30/08/2013** à **11:23**

Bonjour,

Je viens de prendre connaissance de l'article L 110-1-2 code urbanisme sur lequel s'appuie la décision de votre commune pour refuser votre permis.

Il n'y a aucune mention de distance (+ ou - 1 km) qui justifierait cette décision. Ce seul motif est donc inopérant.

Sur le plan pratique, vous citez deux circulaires: pourriez-vous donner les liens permettant d'y accéder. Ca permet de gagner du temps.

Sur un plan général, l'organisation de l'urbanisme même en absence de règlement d'urbanisme (POS, PLU, carte communale) reste du domaine de la commune (ou éventuellement de la communauté de communes lorsqu'elle existe et que l'urbanisme lui a été confié) où se situe le terrain.

Cordialement.

Par **trichat**, le **30/08/2013** à **12:33**

Nos deux derniers messages se sont croisés.

Pas de panique: le recours gracieux est suspensif, donc le délai de recours contentieux ne court pas dans l'attente de la réponse à votre recours gracieux. Mais faites celui-ci en recommandé avec avis de réception, car cela présente l'avantage de bien marquer les dates.

Cdt

Par **steffx13**, le **30/08/2013** à **13:03**

bonjour Trichat, et merci pour votre concours :
en fait dans mon 1er post, je n'évoque qu'une circulaire, mais j'en ai trouvé deux présentations et origines différentes :

http://www.hautes-pyrenees.gouv.fr/IMG/pdf/pau_doctrine_actualise_sept2011_vf-consolide_cle57e8f8.pdf

http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/La_constructibilite_limitee_dans_les_communes_en_l_absence_de_document

vous remarquerez que cette circulaire parvient aux Préfectures, est-il possible selon vous qu'elles puissent être appliquée à certains départements et pas à d'autres?? ou bien est-elle

nationale et doit de fait s'appliquer à tous??

et enfin, concernant votre paragraphe sur l'organisation de l'urbanisme ; la commune peut décider de ne rien autoriser à proximité du bourg d'à côté.. en conséquence il vaut mieux que je m'appuie sur l'existence du hameau d'à côté?? et de faire valoir l'existence de la quasi totalité des réseaux desservant notre parcelle..

de plus d'où vient selon vous la règle du moins de 1 km du bourg?? car elle n'est figure absolument pas dans l'article L 111-1-2

avec tous mes remerciements

Par **trichat**, le **30/08/2013** à **17:36**

Je vais essayer de répondre à vos différentes interrogations:

- la distance de 1 km n'est pas spécifiée dans l'article L 111-1-2: c'est la remarque que j'ai faite dans un précédent message; si la décision de la motivation de rejet de votre demande fait un lien entre cette distance et l'article précité, il y a erreur dans l'interprétation stricte de cet article. Ceci constitue une cause d'annulation de la décision en cas de recours au TA.

- les circulaires ministérielles sont nombreuses et souvent elles n'ont qu'un objet: expliciter un texte de loi à l'usage des fonctionnaires; elles ne sont pas créatrices de droit lorsqu'elles n'ont pas un caractère réglementaire. Ce qui semble être le cas, à la lecture rapide que j'en ai faite. Elle ne fait que reprendre l'article L 111-1-2 en donnant des exemples pour son interprétation. Là encore, aucune distance n'est indiquée.

Bien évidemment, elles sont nationales et adressées à tous les préfets, à charge pour eux de les faire suivre aux services concernés; par exemple, la circulaire que vous indiquez sera à destination des "directions départementales des territoires et de la mer" qui ont en charge l'application des lois et règlements concernant l'urbanisme.

- enfin, vous devrez effectivement argumenter votre recours gracieux sur l'existence actuelle d'une construction qui fera l'objet d'une rénovation et d'une construction nouvelle; bien insister sur l'existence à proximité des raccordements aux différents réseaux (eau, électricité, gaz) et la mise en place d'un système d'assainissement individuel performant. Et tout ceci en comparaison avec le hameau existant éloigné de ... m, ce qui paraît tout à fait compatible avec le P.A.U communal.

Cdt

Par **steffx13**, le **30/08/2013** à **18:23**

un grand merci Monsieur Trichat, je pense avoir les munitions pour me défendre... recours gracieux d'abord puis éventuellement contentieux.. effectivement nulle trace de cette distance de 1km de bourg.. si vous voulez me communiquer une adresse mail je pourrai vous envoyer une copie du CU négatif afin que vous puissiez juger de la façon dont la motivation de rejet

est présentée..

en fouillant sur le net rapport à cette notion de distance j'ai trouvé plusieurs liens très instructifs que vous irez je pense consulter et qui peuvent servir à tous ceux qui onn ce genre de problème :

<http://www.extranet.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/1-6-1-la-regle-de-constructibilite-a1269.html>

<http://www.mairieconseils.net/cs/BlobServer?blobkey=id&blobnocache=true&blobwhere=125016334692>

<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/constructibilite-limitee-a666.html>

avec tous mes remerciements renouvelés et bien cordialement.