

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 NOVEMBRE 2021

=====

L'an deux mille Vingt et Un, le Vingt deux Novembre à 20 heures 30, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Aranc (Ain), se sont réunis, sous la présidence du maire Monsieur Daniel Mathieu, sur la convocation qui leur a été adressée le 17 Novembre 2021.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseiller(e)s municipaux :

Présents : Daniel MATHIEU, Nathalie VARIGNIER, Dominique BESSON, Joël GROBAS, Pascale AGATY, Sandrine PERRIN, Jean-Pierre MONTJOUVENT, Patrick ORAISON, Sophie DUMAS, Lionel TALON, Monique PALLET

Nombre de votants en début de séance : 11

Monsieur Jean-Pierre Montjouvent est nommé secrétaire de séance.

Demande que soit rajouter à l'ordre du jour :

- Défibrillateurs
- Soutien des Maires aux candidats des Elections Présidentielles

1) APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 OCTOBRE 2021 :

Le procès-verbal du Conseil Municipal du 4 Octobre 2021 est approuvé à l'unanimité des membres.

2) COMMUNICATION ET PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2020 DE HBA :

Conformément à l'article L 5211-39 du CGCT, le Maire présente au Conseil Municipal le rapport d'activité de HBA et distribue à chaque conseiller municipal un exemplaire du rapport .

3) MONTCORNELLES : DEMANDE DE PARTICIPATION A L'AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCIC :

Le Maire donne lecture d'un courrier de la SCIC du chantier Médiéval du Bugey. Face à la crise sanitaire la saison a été très impactée, et a eu un effet considérable sur l'état de la trésorerie.

C'est pourquoi la SCIC lance un appel pour souscrire de nouvelles parts sociales pour augmenter ses capitaux propres d'environ 120 000 €.

Des partenariats sont en cours pour la fourniture gratuite de pierre et de chaux et avec la Région pour la mise à disposition d'apprentis, qui permettrait de gonfler les équipes.

Actuellement il y a une bonne équipe en place avec une bonne ambiance.

L'an prochain, les travaux vont se concentrer sur la Tour Porte et la Halle. 3 animations sont en prévision : une fête médiévale en Juillet, une fête en avril et en septembre.

HBA, le Département et Ain Tourisme doivent rendre une réponse prochainement.

Le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur une participation de la commune pour un montant de 1000 € .

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide de verser un apport de 1000 € à la SCIC à l'unanimité des présents.

4) CONVENTION POUR TRAVAUX DE DENEIGEMENT ET SALAGE 2021/2022 :

Mr le Maire rappelle que les travaux de déneigement et de salage, en renfort de l'employé communal, ont été confiés à Mr Anthony Jacquot.

Pour ce faire, une convention est établie fixant la somme de 100 € par week end de permanence du vendredi 18 heures au Dimanche 20 heures, fixé dans le calendrier d'intervention, et de 30 € de l'heure pour ses interventions.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Un article sera publié dans le FLASH INFOS rappelant que le déneigement interviendra à partir de 5 cm de neige.

5) INDEMNITES D'ASTREINTE EMPLOYE COMMUNAL POUR TRAVAUX DE DENEIGEMENT HIVER 2021/2022

Le Maire rappelle que l'employé communal est tenu d'effectuer une permanence à domicile pendant les week end en vue de répondre aux nécessités urgentes de service durant la période hivernale, pour assurer le déneigement. Il peut ainsi prétendre à une indemnité d'astreinte. Cette indemnité d'un montant de 116.20 €, lui sera attribuée un week end sur deux du vendredi 24 décembre 2021 au dimanche 20 février 2022.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Les heures supplémentaires n'étant pas payées, renseignements seront pris pour les modalités de récupération des heures, notamment les dimanches et jours fériés.

6) POINT SUR LES TRAVAUX EN COURS

Joël Grobas a transmis le récapitulatif des travaux réalisés et en cours

Jean-Pierre Montjouvent complète la liste avec les petits travaux réalisés, à savoir :

- Toutes les prescriptions notifiées par l'APAVE (Il reste la mise en conformité électrique des 2 églises, un devis sera demandé à l'entreprise Mourier)
- Installation d'un thermostat antigel dans l'atelier de l'employé communal
- Suite à la visite de la société E2S un contrat d'entretien des sous stations de chaufferie a été signé
- Acceptation du devis de l'entreprise Mourier pour le remplacement de 2 alimentations de guirlandes plus l'installation d'une 3^{ème} alimentation aux Pézières
- Réunion fibre optique avec le SIEA et SOBECA le 10 novembre. Les travaux d'enfouissement entre l'armoire d'Aranc et Evosges vont commencer dans les prochains jours. Mercredi 24 Novembre, enfouissement du réseau entre Aranc et Résinand (route fermée pour la journée). Reprise de la pose des poteaux.

La livraison de la fibre est prévue en Juin 2022

- Le Maire rappelle la pose de la serrure du portail derrière la mairie, à prévoir.
- Il a été constaté que les lampes extérieures à l'ancienne école de Rougemont restaient allumées continuellement. Voir pour l'installation d'une minuterie.
- Une réclamation a été déposée par Mme Puel pour la vitesse excessive à l'entrée Nord du village d'Aranc.
- Le radar pédagogique actuellement à Rougemont sera déplacé sur le village d'Aranc, soit au niveau de la mairie, soit à l'entrée nord du village.
- Sylvain Marguier a posé le caniveau derrière la mairie

7) PLU : COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 9 NOVEMBRE AVEC HBA

Nathalie Varignier fait le compte rendu de la réunion du PLU qui a eu lieu le 9 novembre en présence de Mme ESCODA, Vice-Présidente en charge de l'urbanisme et Mr SAUZAY, directeur du Pôle du Droit des Sols d'HBA. Le Conseil Municipal doit se prononcer sur la poursuite ou non de l'élaboration du PLU, ou si la commune reste en RNU.

Pour rappel, HBA passera en PLUih en 2023/2025, date à laquelle toutes les communes devront s'y conformer. Si la commune poursuit son PLU, on gagnera 2 ans, dans le cas contraire on ne pourra rien entreprendre pendant ce mandat.

Le Maire rappelle que le dernier lotissement a été créé en 2005, et qu'il faut tous les 25 ans prévoir un nouveau lotissement pour permettre à de jeunes couples avec enfants de s'installer, dans la perspective de maintenir l'école sur notre commune.

Le Maire rappelle et souligne qu'aujourd'hui le Conseil Municipal doit se prononcer dans l'intérêt général de la commune qui prime sur les intérêts personnels.

Il est important également de rappeler que la loi Montagne impose une distance maximum de 30 mètres entre 2 habitations, pour qu'un endroit soit appelé dent creuse il faut au minimum une concentration de 4 maisons. **(ci annexés les articles de la Loi Montagne et la notion de Dent Creuse qui nous ont été communiqués par le service d'HBA, qui a la compétence de l'urbanisme)**

Le Maire informe le conseil municipal que suite à une rencontre, Mr Michel Besson confirme qu'il était toujours vendeur de sa parcelle, et rappelle que Mme Danièle Grobas avait également été reçue en 2018, et qu'elle était d'accord pour céder son terrain pour 4,50 €/m².

Les experts de la DDT conseillaient le terrain de Mr Stéphane Galleroz et de Mr Michel Besson. Mr Galleroz n'était à l'époque pas vendeur.

Nathalie VARIGNIER tient à rappeler que les services d'HBA ne nous suivront plus, si aujourd'hui on apporte encore d'autres modifications.

Monsieur le Maire demande aux Conseillers Municipaux de passer au vote.

- Pour la poursuite du dossier du PLU = 7 POUR
- Contre la poursuite du PLU = 2 CONTRE
- Abstentions = 2

Le Conseil Municipal vote la continuité du PLU.

8) CCAS : GOUTER ET COLIS DE FIN D'ANNEE

Sophie Dumas fait le compte rendu de la réunion du CCAS.

Le nombre de colis de Noël pour les plus de 75 ans est de 38 (21 femmes, 16 hommes et 1 hospitalisé), La commande a été faite auprès des DUCS DE GASCOGNE. Seules les personnes résidant à l'année ont droit au colis.

La distribution se déroulera comme l'an passé après le 17 décembre.

Le repas du CCAS s'adresse aux personnes à partir de 65 ans, avec une participation de 15 € pour les personnes habitant à l'année, et le plein tarif pour les personnes extérieures)

Le goûter du 9 novembre s'est bien passé avec une vingtaine de personnes présentes.

9) COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ECOLE DU 21 OCTOBRE 2021

Nathalie fait le compte rendu de la réunion du 21 octobre, qui a été adressé aux conseillers par mail.

Il faudrait prévoir de refaire le plan d'évacuation d'incendie de l'école d' Aranc (la commission travaux doit voir avec le SDIS)

10) COMMISSION CULTURE

Sophie Dumas fait le compte rendu de la réunion du 16 novembre et présente la liste des spectacles proposés pour l'année 2022 :

- Duo Musical Flûte et Harpe du collectif "HERMES". • La toute petite compagnie de théâtre spécialiste du jeune public, qui est installée dans le Val-Revermont vers St Etienne du Bois:
- • Musique des Balkans : orchestre amateur située à Villeurbanne
- • Le collectif « Mercilarattrape » jongleurs et acrobates qui s'est installée sur le plateau à Hauteville:
- • Spectacle du feu: compagnie FAÏ de St Foy les Lyon • Compagnie Albert Claquemuré de Lyon «Les créatures racontent»
- • Spectacle de danse Hip hop avec la compagnie cieas2danse de Chambéry (devis à demander) Ombre & Lumière création

Coût total pour 2022 : 4 300 €

Ce programme sera discuté lors de l'élaboration du budget primitif 2022.

Organisation Spectacle « Au chaud pour Noël » du 18 décembre 2021 à 18h: demande d'affiche et de flyers pour la pub. Pour les repas des 2 comédiens, un devis sera demandé à un traiteur puisque l'auberge d'ARANC est fermée à cette période. Après le spectacle un repas sera organisé entre les comédiens et les membres de la commission culture.

Concernant les tarifs d'entrée : gratuit pour les mineurs, 5€ pour les adultes habitants à ARANC et 10€ pour les adultes de l'extérieur. Pass + masque obligatoires.

Il est prévu une distribution de de papillotes à l'issue du spectacle (confettis pour le côté festif)

QUESTIONS DIVERSES

✓ **Demande de Mr Bay pour raccordement à la chaufferie :**

Suite à cette demande il faut vérifier si techniquement la puissance installée est suffisante et voir si d'autres personnes sont intéressées.

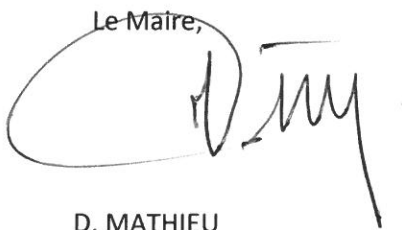
Une étude sera menée pour établir les coûts de raccordement et les modalités.

✓ **Défibrillateurs :** Pascale Agaty demande si une formation pourra être organisée. Le Maire informe le conseil municipal que la demande de subvention vient d'être accordée (2 551 €) pour l'acquisition de 3 défibrillateurs et confirme qu'il y aura une formation ouverte à la population

✓ **Soutien des Maires aux candidats des élections présidentielles :** face aux très nombreuses demandes de parrainage de la part des candidats aux élections présidentielles, le Maire informe le conseil municipal qu'il ne donnera aucune signature.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 heures



Le Maire,

D. MATHIEU



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

LITTORAL ET URBANISME

Instruction du gouvernement – Fiches techniques

Les règles d'urbanisation dans les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

Le premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants (1).

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a introduit au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés », intermédiaires entre un village et l'urbanisation diffuse (2). Elle a, en contrepartie, supprimé la possibilité d'urbaniser sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette suppression est toutefois accompagnée d'une période transitoire applicable jusqu'au 31 décembre 2021 (3).

1. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages

Conformément au premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924, mentionnée aux tables ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio, n° 372531, publiée au recueil Lebon).

Cela signifie que l'implantation de nouvelles constructions dans des secteurs mités est interdite, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

1.1. La compétence du SCOT pour fixer à l'échelon local les critères d'identification des agglomérations et des villages

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, introduit par la loi ELAN, il appartient au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de déterminer les critères d'identification des agglomérations et des villages et d'en définir la localisation.

La circonstance que le SCOT n'ait pas encore exercé cette compétence n'a toutefois pas pour effet de faire obstacle à la poursuite de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages, que ce soit par le biais de l'ouverture à l'urbanisation par les plans locaux d'urbanisme (PLU) de zones en continuité, ou par le biais d'autorisations de construire.

En effet, le premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne subordonne pas la faculté de construire en continuité des villages et des agglomérations à l'exercice préalable de la compétence confiée au SCOT par le second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme.

1.2. Notion d'agglomération et de village

La définition d'une agglomération ou d'un village peut varier d'un territoire à l'autre, en fonction des particularismes locaux. Il appartient au SCOT de les définir en s'appuyant sur les notions suivantes.

1.2.1. L'agglomération

L'agglomération, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et de quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain.

Une ville ou un bourg important constituent une agglomération au sens de l'article L. 121-8. Au contraire, un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération (CE, 3 juillet 1996, *SCI Mandelieu Maure-Viel*, n° 137623, à propos d'un lotissement). De même, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération (CE, 26 octobre 2001, *Eisenchteter*, n° 216471).

1.2.2. Le village

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, comme par exemple une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou des services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Le Conseil d'Etat a exclu la qualification de village pour un camping (CE, 11 juillet 2018, n°410084, *mentionnée aux tables*) ou un lotissement (CE, 3 juillet 1996, n°137623, *publiée au recueil Lebon*).

1.3. Notion d'extension de l'urbanisation

Le Conseil d'Etat s'est prononcé à plusieurs reprises sur la notion d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et considère que dans ces espaces, constituent une extension de l'urbanisation l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées (CE, 11 avril 2018, *Commune d'Annecy*, n° 399094, *mentionnée aux tables du recueil Lebon sur ce point* ; voir dans le même sens CE, 7 février 2005, *Sté Soleil d'Or*, n° 264315 et 264372 ; CE, 17 mars 2007, *Commune de Lancieux*, n° 280326 ; CE, 3 avril 2020, *M. Fontenay*, n° s 419139, 419142, 419144).

Cela signifie que dans les zones déjà urbanisées des espaces proches du rivage, une augmentation significative de la densité des constructions sera regardée comme une extension de l'urbanisation.

Dans une décision du 28 septembre 2020, le Conseil d'Etat a retenu, de la même manière, qu'une densification significative des zones déjà urbanisées constitue une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 146-1 du code de l'urbanisme (aujourd'hui codifié au premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire même lorsqu'elle se situe en dehors des espaces proches du rivage (CE, 28 septembre 2020, n° 423087 et 423156, point 22). Cette décision n'est pas fichée sur ce point mais appelle toutefois à la prudence, compte tenu de l'objectif paysager de la loi littoral.

En tout état de cause, la densification raisonnable ne s'analysera pas comme une extension de l'urbanisation. L'objectif défendu par les jurisprudences du Conseil d'Etat est en effet de sauvegarder le paysage littoral. Il ne s'agit pas de transformer la physionomie d'un quartier.

La jurisprudence a en outre déjà reconnu comme une extension de l'urbanisation :

- une opération de construction isolée, même à usage agricole (CE, 15 octobre 1999, *commune de Logonna Daoulas*, n° 198578) ;

Littoral et Urbanisme : agglomération, village, autres secteurs déjà urbanisés – Juin 2021

- l'implantation d'éoliennes (CE, 14 novembre 2012, Société Néo Plouvien, n° 247778) ;
- l'implantation de panneaux photovoltaïques (CE, 20 juillet 2017, n° 397783) ;
- l'implantation d'une centrale thermique (CE, avis de la section des TP, 12 octobre 1993) ;
- la création d'un parking de 1 800 m² en bordure de route, un appontement public et une promenade publique (CE, 14 janvier 1994, Commune de Rayol-Canadel, n° 127025).

En revanche, la jurisprudence considère que le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation (CE, 3 avril 2020, M. Fontenay, n° 419139, précitée).

La jurisprudence autorise également certains ouvrages techniques, tels que :

- une station de pompage (CE, 14 octobre 1991, SIVOM du plateau de Valensole, n° 109208) ;
- un projet de liaison routière (CE, 12 novembre 1997, association des amis de Saint-Palais-sur-mer, n° 134085).

1.4. Notion de continuité

A l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contiguë à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :

- la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local) ;
- le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet ;
- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).

Ainsi, il n'y a pas continuité lorsqu'une construction se situe à 200 mètres du lieu-dit le plus proche et en est séparée par une voie communale (CE, 15 octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578).

1.5. Les dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité

Le législateur a introduit plusieurs dérogations.

1.5.1. Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines (article L. 121-10 du code de l'urbanisme)

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme prévoit une dérogation au principe de continuité pour les bâtiments agricoles et forestiers. Cette dérogation a été assouplie par la loi ELAN :

- la condition tenant à l'incompatibilité de l'installation avec le voisinage des zones habitées a été supprimée ;
- le bénéfice de cette dérogation a été étendu explicitement aux activités de culture marine.

Le bénéfice de cette dérogation ne demeure possible qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

En outre, la dérogation bénéficie désormais aux seules constructions ou installations nécessaires (et non plus liées) aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines. Cela signifie que les locaux prévus pour la dégustation ou la valorisation de produits issus de l'activité de production n'entrent pas dans le champ de la dérogation permise par l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme.

En revanche, la construction d'un logement de fonction pourra être admise si ce logement est nécessaire à l'activité, dans le cas par exemple où l'activité nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant.

L'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat est requis après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Afin d'éviter tout détournement de cette dérogation, le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. Pour l'application de cette disposition, il n'y a pas lieu de distinguer les constructions édifiées avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN et celles autorisées en vertu des nouvelles dispositions de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme (voir réponse à la QE n° 13680 de Mme Agnès Canayer publiée au JO du Sénat du 18 juin 2020, p. 2822 (<https://www.senat.fr/questions/base/2020/qSEQ200113680.html>)).

En application des dispositions de l'article L. 121-11 du code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents ne soient pas accrus.

1.5.2. Les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative

Cela concerne les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative¹. Pour l'appréciation de cette dernière condition, il peut, à titre d'exemple, être tenu compte de la nécessité de desservir un port et des contraintes résultant de l'urbanisation (CE, 29 décembre 1999, *Mautalent*, n°197720).

Peuvent notamment être regardés comme des équipements nécessaires au fonctionnement du service public portuaire *"les entrepôts et terre-pleins destinés à accueillir les marchandises déchargées des navires, ou les cuves destinées à recueillir les fluides acheminés par la voie maritime ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires, y compris lorsqu'ils sont construits et exploités par des personnes privées"* (Avis n° 382669 de la section des travaux publics du Conseil d'Etat du 14 avril 2009).

1.5.3. Les stations d'épuration d'eaux usées (articles L. 121-5 et R. 121-1 du code de l'urbanisme)

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées en discontinuité de l'urbanisation sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement (voir la note ministérielle du 26 janvier 2009 relative à la loi Littoral et à la construction ou l'extension de stations d'épuration sur le territoire des communes littorales, accessible sur circulaires.legifrance.gouv.fr)².

1.5.4. Les éoliennes (article L. 121-12 du code de l'urbanisme)

Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisés en discontinuité de l'urbanisation, après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette dérogation s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre

¹ Plus généralement, les ouvrages visés par cette disposition ne sont pas soumis aux dispositions de l'ensemble du chapitre Ier du Livre Ier du code de l'urbanisme relatif à l'aménagement et à la protection du littoral, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

² Plus généralement, ces installations peuvent, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions de l'ensemble du chapitre Ier du Livre Ier du code de l'urbanisme relatif à l'aménagement et à la protection du littoral.

à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux (pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement). Le plan local d'urbanisme peut adapter, en plus ou en moins et hors espaces proches du rivage, la largeur de cette bande, afin de tenir compte de la configuration des lieux.

1.5.5. Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans les petits territoires insulaires (article L. 121-5-1 du code de l'urbanisme)

Cette exception introduite par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique permet d'implanter en discontinuité de l'urbanisation des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum³.

L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'accord du représentant de l'État dans la région et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette dérogation a pour objet de permettre le développement des énergies renouvelables dans les petits territoires insulaires non interconnectés au réseau électrique métropolitain continental.

1.5.6. Cas des communes corses assujetties à la fois à la loi Montagne et à la loi Littoral

Les dispositions du II bis de l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales, introduites par la loi ELAN, permettent au PADDUC de déterminer, en dehors des espaces proches du rivage, des secteurs dans lesquels le principe de continuité de la loi Littoral ne s'applique pas lorsque la commune est également soumise à la loi Montagne.

La détermination de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'Etat après avis du conseil des sites de Corse.

1.6. L'application du principe de continuité dans les communes littorales régies par le règlement national d'urbanisme

Dans les communes régies par le règlement national d'urbanisme, les principes de constructibilité limitée et d'extension de l'urbanisation en continuité s'appliqueront de façon combinée.

Cette combinaison conduira à appliquer la règle la plus stricte, de façon à ce que les communes régies par le règlement national d'urbanisme et situées en zone littorale ne soient pas soumises à une protection moindre que celle accordée aux autres communes relevant du règlement national d'urbanisme mais situées hors zone littorale.

Dans les parties urbanisées de la commune, il conviendra de faire prévaloir le principe de constructibilité limitée prévue à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme qui n'autorise en principe que les constructions implantées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune et s'oppose à toute extension du périmètre des parties urbanisées.

En dehors des parties urbanisées de la commune, les exceptions au principe de constructibilité limitée prévues à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme s'appliqueront également de façon combinée avec les dispositions de la loi Littoral.

³ Plus généralement, les ouvrages visés par cette disposition ne sont pas soumis aux dispositions de l'ensemble du chapitre Ier du Livre Ier du code de l'urbanisme relatif à l'aménagement et à la protection du littoral
Littoral et Urbanisme : agglomération, village, autres secteurs déjà urbanisés – Juin 2021

2. Les secteurs déjà urbanisés, intermédiaires entre le village et l'urbanisation diffuse

Le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, crée les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine entre le village et la zone d'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est permise.

2.1. Compétence du SCOT dans la mise en œuvre des dispositions relatives aux secteurs déjà urbanisés

La loi ELAN attribue un rôle incontournable au SCOT dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions de la loi Littoral relatives à la densification des secteurs déjà urbanisés (SDU), visant à résoudre la problématique des « dents creuses ».

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, il revient au SCOT de déterminer les critères d'identification de ces secteurs et d'en définir la localisation. Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCOT que ces secteurs peuvent trouver une traduction dans le PLU.

Les critères tenant à la densité, à la continuité, à la structuration par les voies et les réseaux et à la présence d'équipements publics prévus par l'alinéa 2 de l'article L. 121-8 constituent une liste de critères non limitative que les porteurs de SCOT doivent décliner voire compléter, afin de tenir compte des particularités du territoire couvert.

Tant que ces critères n'ont pas été déclinés par le SCOT à l'échelon du territoire, les PLU ne peuvent pas s'appuyer sur cette liste pour délimiter des SDU, les PLU devant rester compatibles avec le SCOT.

Par conséquent, une collectivité non couverte par un SCOT ne peut pas recourir aux nouvelles dispositions relatives à la densification des secteurs déjà urbanisés.

Une exception existe en Corse où le PADDUC peut se substituer au SCOT.

2.2. Critères d'identification des secteurs déjà urbanisés

Les secteurs déjà urbanisés ne sont volontairement pas définis au niveau national pour permettre une définition de ces secteurs adaptée selon les territoires.

La loi ELAN donne toutefois une liste de critères pour aider à leur identification :

- densité de l'urbanisation ;
- continuité de l'urbanisation ;
- structuration de l'urbanisation par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;
- présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Cette liste permet aux collectivités de s'appuyer sur une grille de lecture pour caractériser les secteurs déjà urbanisés au niveau local.

Les critères de cette liste ne sont pas cumulatifs. Cela signifie que si ces critères doivent être étudiés, ils ne doivent pas nécessairement tous être remplis. Par exemple, l'absence d'équipements ou de lieux collectifs ne conduit pas automatiquement à exclure une zone de la qualification de secteur déjà urbanisé.

La densité, le nombre et la continuité de l'espace urbain restent des critères à privilégier.

A titre d'illustration, la cour administrative d'appel de Nantes a regardé comme constituant un secteur déjà urbanisé et non pas une zone d'urbanisation diffuse, un ensemble de constructions implanté le long d'une voie dès lors qu'il forme un noyau bâti d'une densité marquée (CAA Nantes, 6 mars 2020, 19NT02933).

Les SDU ne peuvent en aucun cas être situés dans la bande littorale des cent mètres ni dans les espaces proches du rivage et les rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13.

2.3. Le régime de constructibilité des SDU

Le régime de constructibilité des SDU est étroitement encadré.

Il est seulement permis de combler les espaces vacants, dits « dents creuses », des SDU. Les constructions et installations autorisées ne doivent en effet pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

L'emploi de la formulation « à des fins exclusives » doit être compris comme excluant la possibilité d'autoriser des destinations autres que celles limitativement énumérées par le texte. Il est donc exclu d'autoriser dans des SDU des constructions mixtes même destinées majoritairement à du logement ou de l'hébergement.

L'hébergement au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme inclut les activités hôtelières.

Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les autorisations d'urbanisme correspondantes sont soumises à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2.4. Les dispositions transitoires facilitant l'entrée en constructibilité des secteurs déjà urbanisés

Afin de faciliter l'entrée en constructibilité de ces nouveaux secteurs, des dispositions transitoires sont prévues jusqu'au 31 décembre 2021.

2.4.1. Recours à la procédure de modification simplifiée

Les dispositions du II de l'article 42 de la loi ELAN permettent aux collectivités de recourir jusqu'au 31 décembre 2021 à la procédure de modification simplifiée pour procéder à l'évolution de leurs documents d'urbanisme (SCOT et PLU(i)).

Ces dispositions, non codifiées, permettent de déroger au droit commun des procédures d'évolution des documents d'urbanisme en ayant recours à la procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée permet un allègement des procédures, notamment par la mise à disposition du public pendant un mois au lieu d'une enquête publique dans le cas d'une modification de droit commun.

Le recours à cette procédure n'est toutefois possible que jusqu'au 31 décembre 2021 et doit faire l'objet d'une consultation pour avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En pratique, la consultation de la CDNPS doit intervenir après la délibération d'engagement de la procédure de modification simplifiée et avant la mise à disposition du public, afin que l'avis émis par la CDNPS puisse être porté à la connaissance du public.

Cette consultation porte sur le contenu du projet de modification.

2.4.2. Mécanisme de délivrance anticipée d'autorisations d'urbanisme

Les communes souhaitant agir dans l'attente de l'actualisation des documents d'urbanisme peuvent recourir jusqu'au 31 décembre 2021 au dispositif transitoire prévu au III de l'article 42 de la loi ELAN.

Ces dispositions instaurent un mécanisme transitoire qui permet, dans l'attente de l'actualisation du SCOT et du PLU(i), de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les secteurs définis au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Elles permettent donc la délivrance par anticipation d'autorisations d'urbanisme, et ce quel que soit le zonage du PLU en vigueur sous réserve de respecter le cadre strict posé par le législateur.

En premier lieu, de telles autorisations ne peuvent être accordées qu'avec l'accord préalable du préfet émis après avis de la CDNPS.

Un échange préalable entre les services de l'Etat et les collectivités est fortement recommandé pour s'assurer d'une vision partagée de la conformité du projet compte tenu de ses caractéristiques et en fonction de la situation spécifique du territoire dans lequel il s'insère. En effet, l'accord du préfet, requis par le texte, suppose qu'il peut s'opposer à un projet en l'absence de consensus entre les services de l'Etat et la collectivité sur la qualification de la zone en « secteur déjà urbanisé ».

Par conséquent, ce dispositif ne peut être mis en œuvre que dans les secteurs dont il n'est pas douteux, compte tenu des traditions locales et des critères notamment définis par la loi, qu'ils correspondent à un « secteur déjà urbanisé » que les collectivités envisagent à terme de désigner ainsi dans le SCOT et délimiter, en conséquence, dans le PLU.

Les critères de détermination de ces secteurs sont posés par la loi de la façon suivante :

- ils doivent se situer en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13 ;
- ils doivent se distinguer des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

En deuxième lieu, les installations ou constructions autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

En troisième lieu, les autorisations de construire devront porter exclusivement sur l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics.

La circonstance qu'un tel secteur figure, dans le cadre du zonage du PLU en vigueur à la date de la délivrance anticipée de l'autorisation de construire, en zone A ou N ne saurait faire en soi obstacle au recours à ce dispositif transitoire. C'est même sa raison d'être : l'intention du législateur est bien de permettre la délivrance d'autorisations au cas par cas, dans l'attente de l'actualisation des documents d'urbanisme.

Il est d'ailleurs souhaitable que le recours, par une ou des collectivités, à ces dispositions transitoires s'accompagne de l'initiation, en parallèle, de procédures d'élaboration ou d'actualisation de leurs documents d'urbanisme afin d'instituer un zonage compatible avec cette densification.

NB : Vous veillerez toutefois à ce que les évolutions de ces documents soient engagées au titre des dispositions transitoires prévues par la loi ELAN, à savoir, la modification simplifiée. En effet, l'engagement d'une procédure de modification ou de révision, ferait perdre le bénéfice du dispositif d'autorisation dérogatoire prévu au titre de ces mêmes dispositions transitoire (voir sur ce sujet les développements figurant au point 2.4.3 ci-après).

En revanche, le mécanisme n'a pas vocation à permettre l'implantation de constructions dans des secteurs inconstructibles en raison de l'existence d'une servitude d'utilité publique ou d'un plan de prévention des risques.

En cas d'accord de l'Etat, les autorisations d'urbanisme délivrées devront comporter une justification détaillée et motivée du recours au mécanisme transitoire prévu au III de l'article 42 de la loi ELAN (justification du recours à la dérogation ; présentation des caractéristiques du secteur justifiant qu'il soit regardé comme un « secteur déjà urbanisé » ; présentation du projet de construction justifiant qu'il n'a pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti...).

2.4.3. Sur la possibilité de cumuler les deux dispositifs transitoires

Le dispositif transitoire de délivrance anticipée d'autorisations d'urbanisme prévu au III de l'article 42 de la loi ELAN n'est ouvert qu'aux collectivités compétentes qui n'ont pas initié la modification ou la révision du PLU(i) ni du SCOT postérieurement au 24 novembre 2018, date de publication de la loi ELAN.

La fin de la période transitoire correspond donc à la date à laquelle une procédure de révision ou de modification du PLU(i) ou du SCOT est prescrite, que ces procédures portent sur les dispositions de déclinaison de la loi Littoral ou non.

Il ressort des travaux parlementaires qu'il est en revanche possible pour une collectivité d'accorder des autorisations d'urbanisme au titre du III de l'article 42 de la loi ELAN lorsqu'une procédure de modification simplifiée a été engagée sur le fondement du II du même article.

En effet, les amendements parlementaires à l'origine des dispositions du II de l'article 42, adoptés en première lecture au Sénat, étaient conçus par leurs auteurs comme permettant que la faculté accordée pour autoriser des constructions dans les dents creuses, au titre du III du même article, puisse s'appliquer « dans l'attente de la modification des documents d'urbanisme issue de la procédure simplifiée prévue par ces amendements ». En outre, seules les procédures de modification ou de révision initiées postérieurement au 24 novembre 2018 étant visées par le III de l'article 42, la procédure d'autorisation préfectorale peut donc bien être mobilisée en cas d'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (voir réponse à la QE n° 09023 de M. Michel Vaspert, publiée au JO du Sénat du 22 août 2019, p. 4341, <http://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ190209023.html>).

3. Suppression de la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement

3.1. Une suppression accompagnée d'un régime transitoire pour les projets déjà engagés

Le hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) comme vecteur juridique autorisant l'urbanisation est supprimé pour l'avenir.

Cette suppression est accompagnée d'une période transitoire organisée au V de l'article 42 de la loi ELAN.

Le dispositif transitoire permet de délivrer des autorisations d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 pour des constructions au sein de HNIE.

Il permet également de faire évoluer les documents d'urbanisme pour en faire figurer de nouveaux. Il faut, dans cette hypothèse, que la procédure d'évolution arrive à son terme avant le 31 décembre 2021.

3.2. Le régime applicable au HNIE

Les dispositions particulières au littoral ayant pour objectif de lutter contre le mitage des espaces littoraux, le recours aux hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, qui autorise une urbanisation des espaces littoraux en dehors des agglomérations et villages existants, demeure l'exception et doit être délimité dans le PLU(i), qui justifie les raisons pour lesquelles la collectivité déroge au principe d'urbanisation en continuité (CE, 3 avril 2014, Commune de Bonifacio, n° 360902, mentionnée aux tables).

Littoral et Urbanisme : agglomération, village, autres secteurs déjà urbanisés – Juin 2021

3.2.1. La notion de HNIE

La jurisprudence a précisé les éléments constitutifs de cette notion :

Il s'agit d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement, sous la forme de la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres. Ces constructions doivent former un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales (CE, 3 avril 2014, Commune de Bonifacio, précitée).

3.2.2. Illustrations

La jurisprudence a pu qualifier de HNIE, au regard de l'organisation des lots et de la configuration des constructions projetées, un projet immobilier dont les constructions sont implantées autour d'un espace commun constitué par une rue centrale, sur laquelle donnent toutes les portes d'entrée des maisons, et une petite place de 500 m² avec une fontaine et un boulodrome (CAA Marseille, 16 mai 2012, n° 10MA03021).

En revanche, la qualification de HNIE a été refusée :

- à un projet alignant des constructions, sans organisation spatiale conforme aux traditions locales (CAA Nantes, 22 mai 2013, n° 12NT02292) ;
- à un simple lotissement, même si son impact visuel est réduit (CAA Nantes, 1^{er} juin 2010, n° 09NT01148)
- à une construction isolée (CE, 27 juillet 2009, Commune de Bono, n° 306946 ; CAA Marseille, 25 avril 2016, n° 15MA00970) ;
- à un programme développant plusieurs dizaines de milliers de m² de SHON avec une hauteur de construction pouvant aller jusqu'à 23 mètres (CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu Maure-Vieil, n° 137623).

CONTACT

DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]

Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]

littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

tél. : 01 40 81 98 35

NOTION DE DENT CREUSE

Références législatives et réglementaires

Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000
Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010
Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret le 27 décembre 2013.
Code de l'urbanisme articles L 151-4, L 111-3 et L 111-4

En s'inscrivant dans la continuité des lois SRU et ENE, la loi ALUR renforce le principe de densification. Il s'agit de contenir l'étalement urbain, de favoriser le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers. La loi ALUR oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification, notamment par l'application de l'article L 151-4 du CU relatif au contenu du rapport de présentation du PLU. La notion de dent creuse n'est pas définie dans le code de l'urbanisme, c'est la jurisprudence qui permet d'éclairer cette notion.

Comment définir la notion de dent creuse ?

Dans une ville ou un village, la dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Il s'agit de parcelle(s) pouvant résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, de la démolition d'un édifice, ou encore d'un terrain vague. Mais il peut s'agir également de terrains mutables tels que des friches diverses, d'activités en abandon qui pourraient être reconvertis pour d'autres usages.

Que l'on soit sous l'égide d'un document d'urbanisme ou de tout document en tenant lieu, la définition de la dent creuse s'effectue à partir d'une vision « quasi-photographique aérienne » de la structure du bâti, des enjeux et des caractéristiques de la commune.

Aussi, un faisceau d'indices peut permettre de définir la notion de dent creuse :

- S'agit-il bien d'une parcelle ou d'une unité foncière non bâtie (démolition récente ou en cours) ?
- La parcelle se situe-t-elle dans un alignement urbain existant ? (proximité des terrains construits et absence de fracture d'urbanisation) ;
- L'unité foncière n'est-elle pas située en limite de zone urbanisée et ne contribue-t-elle pas à une extension de l'urbanisation ?
- Quelle est la qualité de la desserte par les équipements publics et réseaux ? (critère insuffisant à lui seul) ;
- La typologie du bâtiment susceptible d'y être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, respectent-ils les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur ?

Ainsi, la notion de dent creuse résulte de la combinaison de ces différents critères et s'applique à la configuration de chaque territoire.

La notion de dent creuse diffère selon les différents documents.

Le SDRIF et la notion de dent creuse

Les documents d'urbanisme des communes de la région Ile-de-France doivent être compatibles avec le SDRIF.

Le SDRIF impose :

- la protection et le suivi de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- une augmentation de 10 % (15 % en présence d'une gare) de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le SDRIF au regard de ses orientations réglementaires (fascicule 3) tendra :

- à favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants en exploitant des friches et des enclaves urbaines ;
- à gérer la densification et l'extension urbaine en coordination avec la gestion des déchets et des rejets, les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie).

Le mode d'occupation des sols (MOS) permet de caractériser l'occupation des sols de toute la région.

Afin de déterminer s'il s'agit de consommation de l'espace ou d'une parcelle en dent creuse il conviendra de se référer au MOS. Si le secteur concerné est classé en espace non artificialisé au MOS (forêt, milieux semi-naturels ou espaces agricoles), il s'agira de consommation d'espace et non d'une dent creuse, même si cette parcelle est entourée de zones urbaines.

Inconstructibilité de principe des zones classées agricoles « A » et naturelles et forestières classées « N » et la notion de dent creuse.

Des "dents creuses" émanant des hameaux ou autres bourgs jusqu'alors ouvertes à une certaine urbanisation - ex zone NB des POS – peuvent se trouver désormais dans la catégorie des "terrains inconstructibles" du fait de leur classement dans les zones A ou N des PLU.

Pour rappel selon les termes de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme « le règlement du PLU peut à titre *exceptionnel* délimiter dans les zones naturelles agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil (STECAL) limitées dans lesquelles peuvent être autorisées (notamment) des constructions ».

Les propriétaires de ces « dents creuses » devenues inconstructibles lors de l'élaboration du PLU, peuvent en contester la légalité.

En effet, il est possible de soulever l'erreur manifeste d'appréciation ayant rendu inconstructible, par le seul classement en zone A ou N, des parcelles comprises dans des parties déjà urbanisées et équipées en voies et réseaux publics pouvant constituer une situation d'exception « STECAL » au sens de l'article L 151-13 du CU.

Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et la notion de dent creuse.

Le PPRI est un outil de gestion des risques qui vise à maîtriser l'urbanisation en zone inondable afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

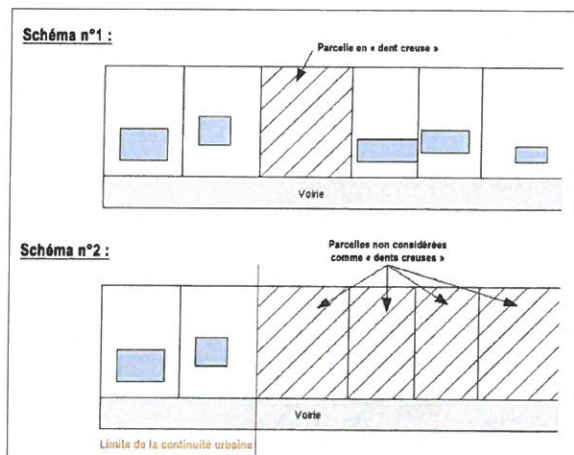
Le règlement du PPRI apporte sa propre définition de la dent creuse, qui peut s'avérer plus restrictive que les critères évoqués ci-dessus.

La plupart des PPRI en Seine-et-Marne (Vallée du Loing, Vallée du Grand Morin, Vallée de la Seine..), reprennent une formulation assez classique de la notion de dent creuse, à savoir :

« Construction en dent creuse » :

Dans un alignement urbain existant constitue une dent creuse un terrain non bâti ou dont la construction a été démolie (schéma 1). A contrario, n'est pas une dent creuse la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation (schéma 2).

En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaines existantes ».

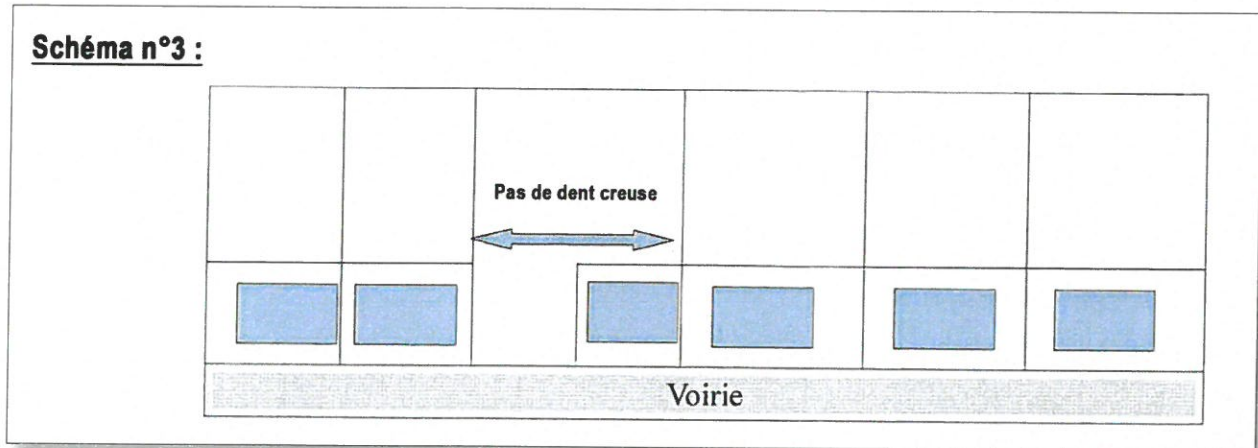


Le PPRI de la Vallée du Petit Morin précise :

Les parcelles pouvant recevoir des constructions en second rang ne sont pas considérées comme des « dents creuses » (schéma 3).

En effet, la jurisprudence considère qu'une construction en fond de jardin peut constituer une extension d'urbanisation.

Pour autant, une construction pourrait s'implanter en 1^{er} rang.



Le PPRI de la Vallée de la Seine en Essonne a imposé une superficie maximale de 1000 m² : « *Dent creuse au sens du présent règlement, une dent creuse est une unité foncière non bâtie, d'une superficie maximale de 1000 m², qui se caractérise en tant que discontinuité dans la morphologie urbaine environnante* ».

(en dehors des PPRI(s), la jurisprudence n'a pas déterminé de superficie maximale pour définir la notion de dent creuse I).

PPRI et division

En vertu des conclusions du Conseil d'État n°396909 en date du 31 mars 2017, il convient de se référer à l'urbanisation existante au moment de la date d'approbation d'un PPRI pour identifier une dent creuse. En résumé, une division ultérieure à la date d'approbation du PPRI ne peut créer une nouvelle dent creuse. **Ainsi, un projet de construction ne constitue pas une dent creuse pour l'application du PPRI, dès lors que la parcelle litigieuse est issue d'une division intervenue postérieurement à l'adoption du PPRI d'une parcelle déjà bâtie.**

Quelques précisions concernant l'interprétation de certaines dispositions des PPRI(s) en Seine et Marne :

Concernant la disposition suivante (PPRI de la Vallée du petit Morin) : « *de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piéton situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles* », il convient de considérer que l'obligation de réalisation d'un cheminement piéton au-dessus de la cote PHEC (plus hautes eaux connues) n'est exigée que **si une voie au-dessus de la cote PHEC est déjà existante**.

La plupart des PPRI(s) indiquent « *l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant par aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction* » est interdite. Cette disposition peut apparaître contradictoire avec la possibilité de construire en dent creuse. En l'occurrence, cette interdiction est justifiée par le fait que dans un bâtiment ancien le 1^{er} plancher se situe en dessous de la cote PHEC, donc soumis au risque inondation, alors qu'une nouvelle construction respectera **cette norme afin de réduire la vulnérabilité**.

Quel est le potentiel de dents creuses sur le territoire communal ?

La limitation de la consommation des espaces agricoles et l'encouragement au renouvellement urbain guidera les possibilités de densification en priorité à l'intérieur du bourg urbanisé.

La densification urbaine doit viser en priorité des terrains situés dans les centres-villes, centre-bourg afin d'insérer les nouvelles opérations dans des tissus déjà caractérisés par une certaine densité, une mixité fonctionnelle et une proximité des transports en commun.

L'autorité compétente devra effectuer une démarche de réflexion entre la densification par la « dent creuse » et la densification par la consommation d'espace /réhabilitation des centres-villes.

Le rôle de la DDT est d'accompagner au plus près les collectivités dans cette appréciation afin qu'elle se pose les bonnes questions :

- analyse de l'environnement autour du terrain : est-il bâti ? s'agit-il d' habitations ou d' activités ? s'agit il d'une friche ? est-ce un espace naturel inconstructible ?
- une construction sur ce terrain constituera-t-elle une extension du territoire communal ?
- le MOS est-il respecté ?
- la surface du terrain est-elle trop importante pour être considérée comme une dent creuse au regard des caractéristiques du bourg ou du hameau ?

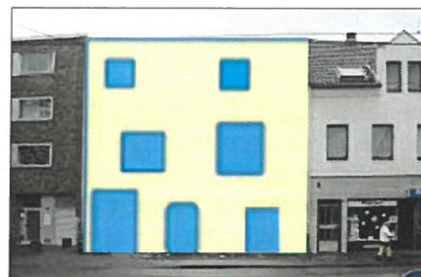
Quelques jurisprudences sur l'appréciation de la notion la dent creuse :

- [CE n° 395089 du 12 octobre 2016](#) PPRN autorisant des constructions nouvelles dans une « dent creuse »
- [CAA de Bordeaux n°14BX01672 du 17 novembre 2015](#) une parcelle bénéficiant des réseaux mais bordée par un vaste espace naturel ne constitue pas une dent creuse ;
- [CAA de Nantes n°14NT00538 du 10 juillet 2015](#), dans une zone d'urbanisation diffuse, l'importance d'un projet peut constituer une extension d'urbanisation et non une dent creuse.

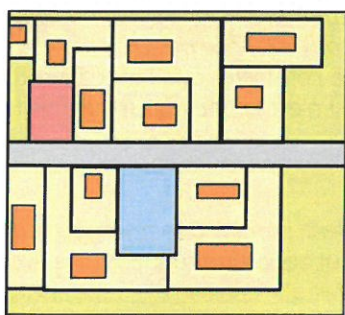
Quelques exemples pour appréhender différents cas de « dents creuses » :



L'unité foncière (pavé jaune) est située en centre bourg, bien qu'importante au vu des parcelles environnantes, on peut parler de dent creuse : les constructions sur cette propriété respectent la structure urbaine, cela ne constitue pas une extension de l'urbanisation.



Immeuble situé en dent creuse à l'intérieur d'un bourg et constituant une densité forte



La partie rouge n'est pas considérée comme une dent creuse : une construction sur cette unité foncière jouxtant l'espace naturel (agricole par exemple) appellerait à une extension du tissu urbain.

La partie bleue est considérée comme une dent creuse : une construction sur cette unité ne contrarie pas le tissu urbain, ne constitue pas une extension.

Scénario que l'on peut aisément retrouver dans un hameau.



Une parcelle en parcs ou jardins au MOS (pavé vert clair), au vu de son importance et bien qu'elle soit en plein centre-ville ne constitue pas une dent creuse mais une extension d'urbanisation.

L'ESSENTIEL A RETENIR

Une construction en dent creuse participe à la densification du territoire communal.

L'appréciation de la « dent creuse » dépend des enjeux et des caractéristiques de la commune.

La qualification de « dent creuse » s'effectue au regard de la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, de son implantation, ainsi que de la taille du terrain; et se doit de respecter la trame et la forme urbaines existantes sur le secteur.

Chaque cas reste à l'appréciation de l'autorité locale dans le respect de la réglementation en vigueur et des objectifs de protection de la nature qu'ils soient agricoles, naturels ou forestiers.

La définition d'une dent creuse peut s'avérer plus restrictive et plus précise dans un règlement de PPRI.

Les dispositions contenues dans le présent C'JURIS 77 sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait, qu'elles pourront être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.

