

**DOSSIER N°** CU 23013 24 D0011  
**déposé le** 30/03/2024  
**par** Monsieur Jean-Luc HANNETEL  
**demeurant** 3 rue Georgette  
78140 VELIZY VILLACOUBLAY  
**sur un terrain sis** Le Moulin des Rembauds  
23700 AUZANCES  
**surface** cadastré B355  
10 435,00 m<sup>2</sup>

**objet de la demande :** Construction d'une maison d'habitation de 160m<sup>2</sup>

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété.

**CERTIFIE**

**Article 1 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

**L'opération est non réalisable pour les motifs mentionnés à l'article 6 ci-après.**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées ci-dessous.

**Article 2 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Hors DPU

**Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

**Servitudes d'utilités publiques :**

Noms	Libellé Observation
Loi montagne	Secteur soumis à la loi montagne
RD N°	Route Départementale N° - 988
T7	Servitude aéronautique

Zone de sismicité : faible.

Zonage à potentiel radon de niveau 3

#### Article 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Nom : le Règlement National d'Urbanisme  
Vu la zone Hors Partie Actuellement Urbanisée

#### Article 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable desservie, Assainissement non desservi , eau pluviale non desservie, Electricité desservie, Sécurité incendie non desservie, Voirie / accès desservi

#### Article 6 : OBSERVATIONS, MOTIVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Vu la demande,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles A410-1 à A410-5, R410-1 à R410-3, R410-18 et L410-1,  
Vu la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne,  
Vu les articles L 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,  
Vu les articles L.111-3 à L.111-10, articles R.111-2 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme,  
Vu le Règlement National d'Urbanisme,  
Vu la zone Hors Partie Actuellement Urbanisée,  
Vu l'avis réputé favorable du Conseil Départemental de la Creuse, Pôle Cohésion des Territoires,  
Vu l'avis simple défavorable du Représentant de l'Etat en date du 16 mai 2024, ci-annexé,

Considérant que l'article L 111- 3 du Code de l'Urbanisme indique que : « *En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.* »,

Considérant que l'Article L 111- 4 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;*

*2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;*

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

*4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »*

Considérant que le projet ne constitue pas une exception à l'article L111-4 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet consiste en une construction de maison d'habitation sur un terrain situé à "Le Moulin des Rambauds" dans la commune d'Auzances, non dotée d'un document d'urbanisme,

Considérant que pour être autorisé en l'absence de document d'urbanisme, tout projet doit être situé dans une enveloppe urbaine,

Considérant qu'une enveloppe urbaine est constituée par un ensemble de plus de 4 habitations implantées à moins de 60 mètres les unes des autres,

Considérant que le projet de construction neuve, qui ne comporte aucune habitation dans un rayon de 60 mètres, est implanté en dehors de cette partie actuellement urbanisée,

Considérant qu'ainsi le projet est situé en dehors des parties actuellement urbanisées,

Considérant qu'il convient de refuser ce projet,

Le certificat d'urbanisme est refusé.

Fait à AUZANCES

Le Maire, Françoise SIMON  
le 22 mai 2024



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme*

#### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).