

Certificat d'urbanisme, terrain isolé non desservi en électricité

- Actualités - Urbanisme -

Date de mise en ligne : mardi 29 mars 2016

Description :

Cette parcelle se situe en contrebas de la lisière de la forêt ; elle est située à environ 200 mètres du centre du village de Bragassargues

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Monsieur A est propriétaire d'une parcelle, cadastrée section B n° 346, située au lieu-dit Les Melettes, sur le territoire de la commune de Bragassargues ; il a déposé, le 14 juin 2012, une demande de certificat d'urbanisme pour savoir si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une maison individuelle ; le maire de la commune de Bragassargues, agissant au nom de l'Etat, lui a délivré le 27 septembre 2012 un certificat d'urbanisme indiquant que le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée ; par un jugement du 28 mars 2014, le Tribunal administratif (TA) de Nîmes a rejeté la demande tendant à l'annulation de cette décision présentée. Monsieur A a relevé appel.

D'une part, l'art. L. 410-1 du Code de l'urbanisme dispose : "*Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ; b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus*".

D'autre part, aux termes de l'art. L. 111-1-2 du même code de l'urbanisme : "*En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement 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 (...)*" ; que le territoire de la commune de Bragassargues n'était pas couvert, à la date de la décision attaquée, par un plan local d'urbanisme ou une carte communale opposable aux tiers, ou par un document d'urbanisme en tenant lieu".

La parcelle en cause a une superficie de 36719 m² ; il résulte du constat, dressé le 2 juin 2014 par un huissier de justice que cette parcelle se situe en contrebas de la lisière de la forêt ; elle est située à environ 200 mètres du centre du village de Bragassargues ; elle est mitoyenne d'une parcelle, cadastrée section B n° 111, qui est bâtie, et située à un cinquantaine de mètres des parcelles, cadastrées section B n° 344 et 112, qui sont également bâties ; toutefois, ces constructions, espacées et séparées du centre du village par une route, constituent un compartiment de terrain distinct de la partie agglomérée de la commune ; en estimant que la parcelle du requérant est située en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, et que le projet pour lequel avait été déposée la demande de certificat d'urbanisme ne pouvait pas être réalisé, le maire de la commune de Bragassargues a fait une exacte appréciation des dispositions de l'art. L. 111-1-2 du code précité.

Si le maire de la commune de Bragassargues a également fondé la décision attaquée sur les dispositions de l'art. L. 111-4 du Code de l'urbanisme au motif que le terrain ne serait pas desservi par l'électricité, et sur celles de l'art. R. 111-2 du même code, au motif qu'il serait exposé à un risque d'incendie élevé, il résulte des pièces du dossier que le maire aurait pris la même décision s'il s'était fondé uniquement sur le motif légalement fondé que la parcelle du requérant est située en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Monsieur A n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le TA de Nîmes a rejeté sa demande.

Post-scriptum :

Référence :

► Cour administrative d'appel de Marseille, Chambre 9, 18 mars 2016, req. N° 14MA02201