

REÇU LE

27 JUN 2024

**CERTIFICAT D'URBANISME  
OPERATIONNEL NEGATIF**  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE  
SAINT MARC A FRONGIER

---

**DOSSIER N°** CU 23211 24 D0005  
**déposé le** 05/04/2024  
**par** Monsieur JEAN-CLAUDE HENRI JEANDEAUX  
**demeurant** 7 RTE DE FARGES  
23200 SAINT MARC A FRONGIER  
**sur un terrain sis** LES OUCHERES SAINT MARC A FRONGIER  
cadastré AN145  
**surface** 3 894,00 m<sup>2</sup>  
**objet de la demande :** Projet de vente pour construction de maisons ou chalets (TinyHouse).  
Demande de faisabilité de constructions.

---

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**

Sans objet

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

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

**Servitudes d'utilités publiques :**

NOM	Libellé Observation
Loi montagne	Secteur soumis à la loi montagne
PNR	Commune située dans le Parc Naturel Régional de Millevaches
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 Partie actuellement urbanisée

*Ces dispositions figurent le cas échéant dans le règlement de la zone joint au certificat.*

#### Article 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

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 demande,  
Vu la zone Hors Partie actuellement urbanisée,  
Vu l'avis simple défavorable du représentant de l'Etat en date du 25/06/2024,

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 ;*

*2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et 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. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*

*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 consiste en la construction de chalets sur un terrain situé à Meyroux dans la commune de Saint-Marc-A-Frongier, non dotée d'un document d'urbanisme ;

Considérant que les habitations existantes du Lotissement des Ouchères implantées à moins de 60 mètres l'une d'une autre, constituent une enveloppe urbaine homogène qui délimite la partie actuellement urbanisée ;

Considérant que le projet de construction neuve, bien que situé en continuité immédiate des habitations existantes les plus proches, est implanté en dehors de cette partie actuellement urbanisée ;

Considérant que le projet n'est pas une exception citée à l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme ;

Le certificat d'urbanisme est refusé.

Fait à SAINT MARC A FRONGIER

Le Maire

le 27 JUIN 2024



Le Maire,

**Jean-Louis JOSLIN**

---

*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).

