



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

SOMMAIRE

- le texte (page 2)
- le contexte (page 3)
- le principe : la constructibilité limitée aux PAU (page 5)
 - la question de la compétence liée
 - le cas des certificats d'urbanisme L 410-1 b)
- les exceptions par nature
 - les constructions existantes (1°) (page 6)
 - les constructions nouvelles (1°) (page 7)
 - les constructions nécessaires (2°) (page 8)
 - les constructions incompatibles (3°) (page 10)
- les exceptions justifiées visées au 4ème alinéa (page 11)
 - la compétence du conseil municipal
 - la motivation
 - le contrôle des motifs
- les exceptions impossibles (page 14)
- la notion de PAU (page 16)
 - la combinaison des critères
 - les critères (page 17)
 - ◆ la distance par rapport au bourg
 - ◆ le nombre de constructions proches
 - ◆ la continuité et la contiguïté
 - ◆ l'appartenance à un compartiment
 - ◆ la taille du terrain, la desserte par la voirie et les réseaux publics et le respect des distances par rapport aux constructions autorisées au titre des exceptions
- le rappel des enjeux (page 23)
 - pour les propriétaires
 - pour les communes
 - pour l'Etat



Note **A** **D** **S** LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LE TEXTE

Article L 111-3 du code de l'urbanisme

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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.

Article L 111-4 du code de l'urbanisme

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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.



L'application des articles L 111-3 et L111-4 du code de l'urbanisme la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LE CONTEXTE

A la suite de différents dispositifs « antimitage » (circulaire de mars 1977, ancien article R 111-14-1, directives d'aménagement national puis loi « montagne » et loi « littoral »), un article réglementant l'urbanisation en dehors de la PAU a été conçu par la loi du 7 janvier 1983 de décentralisation de l'urbanisme, en réaction au mitage des espaces ruraux autorisé par la loi Chalandon de 1971.

Il a également eu comme ambition d'inciter les communes à planifier leur développement. Mais ce n'est pas parce qu'une commune n'adopte ni carte communale ni PLU qu'il faut que l'Etat bloque toute construction. En particulier, les articles L 111-3 et L 111-4 n'interdisent pas de créer des hameaux nouveaux (hors zone littorale ou de montagne) notamment sur délibérations motivées successives du conseil municipal.

En posant la règle de « constructibilité limitée », les articles L 111-3 et L 111-4 tendent à assurer un équilibre entre deux types d'objectifs :

1. la protection des espaces ruraux, la lutte contre le mitage, la préservation et la revalorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation rationnelle des sols, la salubrité, la sécurité publique, la gestion économe des finances publiques...
2. la satisfaction des besoins en logement (lutter contre le dépeuplement des campagnes, permettre aux jeunes générations de rester vivre au pays en habitant des constructions dotées du confort moderne et le maintien de l'activité économique (accueillir quelques constructions et activités nouvelles, maintenir en milieu rural un réseau d'artisans dans le domaine du bâtiment, ...)

Les dernières évolutions de cet article (*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* dans le 1° (loi du 25 mars 2009) et le 2° (réécrit par la loi du 27 juillet 2010) illustrent la recherche perpétuelle d'équilibre entre la satisfaction des besoins de logements et la protection des espaces agricoles.

Le principe : le territoire des communes non dotées d'un PLU ou d'une carte communale est inconstructible sauf dans ses parties déjà urbanisées et sauf les exceptions prévues.

Il est opposable aux projets de ZAC, aux demandes de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de permis d'aménager (par ex : campings ou lotissements) ainsi qu'aux déclarations préalables. Il s'applique quelque soit la nature ou la taille du projet : par exemple un abri de jardin, une cabane de pêche ou un petit hangar de stockage de matériel n'a pas lieu d'être autorisé en dehors des PAU, d'autant que la jurisprudence a jugé qu'il ne rentre dans aucune catégorie d'exception.

Il ne s'applique ni aux demandes de PC sur un terrain situé dans un lotissement autorisé, ni aux



Note **A** **D** **S** LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

demandes de clôture.

Les décisions prises sur la base des articles **L 111-3** et **L 111-4** le sont, **la plupart du temps**, au nom de l'Etat, **sauf pour les communes dont le PLU ou le POS ont été annulé (la compétence étant définitive)**.



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LE PRINCIPE : la constructibilité limitée aux PAU

Il peut se résumer ainsi : les constructions nouvelles peuvent être admises sur les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées (sous réserve de conformité avec le RNU et les servitudes d'utilité publique applicables) tandis que sur les terrains situés en dehors de ces parties actuellement urbanisées, ces constructions neuves sont interdites, sauf exceptions par nature ou justifiées par le conseil municipal, qui peuvent être autorisées sous réserve de respecter le RNU, les servitudes applicables et certains principes d'aménagement majeurs.

La question de la compétence liée

La jurisprudence du Conseil d'Etat a évolué : depuis son arrêt de 1993 Houlemare, le CE estimait que l'autorité administrative était tenue de rejeter une demande de PC déposée en dehors des PAU, sauf exception prévue à l'article **L111-4**.

Aujourd'hui, dès qu'il y a une appréciation intellectuelle, l'autorité compétente n'est plus en situation de compétence liée. Ce qui implique une obligation de motivation.

Le Conseil d'Etat a en effet jugé le 21 juillet 2009 : « *que la règle d'inconstructibilité ..., implique de la part de l'autorité administrative une appréciation sur le point de savoir si le terrain d'emprise du projet qui lui est soumis se trouve, ou non, dans une partie urbanisée de la commune en question, et s'il est régi par les exceptions prévues aux 1° à 4° dudit article ; que la marge d'appréciation, qui lui est nécessairement laissée exclut que l'administration se trouve en situation de compétence liée pour refuser ou retirer un permis de construire sur la base de cet article* ».

Par contre, une fois que la situation hors des PAU est justifiée, l'autorité compétente reste tenue de délivrer un CU négatif ou de refuser le PC sollicité hors cas des exceptions.

Le cas des certificats d'urbanisme L 410-1 b)

Dans le cas d'un projet clairement hors PAU : il ne doit pas y avoir de CU négatif de principe. Saisie d'une demande de CU en vue de la réalisation d'un projet déterminé, l'autorité compétente puis le juge doivent examiner si le projet n'entre pas dans l'une des exceptions à la constructibilité limitée, ce qui peut entraîner un CU positif.

Pour un terrain en limite des PAU, il convient de prendre en considération la seule partie du terrain qui va servir d'assiette d'implantation à la construction projetée.

nota : dans les PAU : la situation dans les PAU ne garantit pas la constructibilité d'un terrain : par exemple, le terrain peut être inconstructible en raison de sa situation dans une zone à risque (inondation, cavités...) ou de sa vocation à accueillir un équipement public.



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LES EXCEPTIONS PAR NATURE prévues par l'article **L 111-4**

Les constructions existantes

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Il faut que la construction soit existante juridiquement et physiquement.

- juridiquement : qu'elle ait été autorisée (depuis l'entrée en vigueur de la législation du permis de construire) ;
- physiquement : qu'il ne s'agisse pas d'une ruine (quand les travaux affectent la structure de l'édifice ou pour des travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction)

« La restauration d'un abri pour animaux d'élevage délabré, réalisé en matériaux précaires et usagés, en vue de le transformer en maison d'habitation ne peut pas être autorisée en dehors des PAU de la commune. » CAA Douai 20 décembre 2002 cité dans le BJDJ.

Il n'y a pas lieu de porter un jugement de valeur sur la qualité architecturale ou l'intégration dans l'environnement d'une construction existante.

Il est possible d'en modifier l'aspect ou le volume, de la refaire, de l'étendre, d'en changer la destination mais pas d'autoriser une construction supplémentaire sur le terrain : l'extension suppose que la construction nouvelle soit attenante à la construction existante et que les travaux restent modérés : le juge administratif prend en considération tant la surface du terrain, la sensibilité du site, l'état et les dimensions de la construction existante que l'importance des travaux (par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol).

*Exemple : la transformation d'un abri de jardin de 20 m² en maison d'habitation de 118 m² avec garage en sous-sol ne constitue pas une extension de construction existante au sens du **L 111-4**, mais une construction nouvelle.*

Une application dans l'Oise : la CAA de Douai a jugé le 4 octobre 2007 que : *« le projet pour lequel Monsieur Bournizien a demandé une autorisation de construire consiste en l'agrandissement et en l'aménagement d'un rendez-vous de chasse existant, que les travaux autorisés par le PC litigieux auront uniquement pour effet de porter de 60 à 90 m² environ la surface de plancher du bâtiment qui doit conserver en outre plusieurs de ses anciennes façades; que dans ces conditions la construction envisagée peut être regardée comme une simple extension d'une construction existante; que cette circonstance permettait au maire de Blacourt d'accorder conformément au 1^o de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme précité, ledit permis de construire sur une parcelle située sur une partie non urbanisée de la commune. »*

En outre, les PC doivent respecter le RNU ce qui signifie entre autres que les projets d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes non conformes doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction ou être sans effet sur son implantation ou son gabarit (**article R 111-18**). Les PC peuvent être refusés en application **des articles relatifs au RNU**.



Note **ADS** LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LES EXCEPTIONS PAR NATURE prévues par l'article L 111-4

Les constructions nouvelles

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 ;

Cette exception a été ajoutée par l'article 36 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui avait pour ambition de libérer l'offre de logements. Cette prescription résulte d'un amendement sénatorial qui avait pour objectif initial de réhabiliter les « clos-masures » de Haute-Normandie. Au final, il s'agit d'une nouvelle exception au principe d'inconstructibilité qui ne va ni répondre à la pénurie de logements dans les villes ni inciter les communes rurales à engager une réflexion sur un PLU ou une carte communale.

Il n'y a pas encore de jurisprudence sur son application. Le respect des traditions architecturales locales sera particulièrement difficile à assurer et la notion de périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole est suffisamment floue pour aboutir à des lotissements d'habitation importants et à du contentieux.



Note **ADS** LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LES EXCEPTIONS PAR NATURE prévues par l'article L 111-4

Les constructions nécessaires

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.

Il s'agit ici de réduire la consommation des espaces agricoles et notamment d'éviter que les terres agricoles soient tapissées à terme de panneaux photovoltaïques réduisant l'exploitabilité agricole de leur support foncier.

~~Le 2^e alinéa pose une règle de procédure qui entrera en vigueur le 28 janvier 2011 et entraînera un allongement du délai d'instruction des demandes : la consultation de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cette commission, présidée par le préfet, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement. Elle peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Elle émet notamment un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.~~

~~L'obligation de consultation préalable de la commission ne s'applique pas aux demandes portant sur des projets de constructions, aménagements et installations déposées avant le 28 janvier 2011.~~

Sont surtout concernées dans l'Oise, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole : constructions à caractère fonctionnel (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) et les locaux d'habitation liés à l'exploitation, occupés par l'exploitant, ses employés, ses enfants ou parents à condition qu'ils aient une utilité directe pour l'exploitation.

Le Conseil d'Etat a dégagé différents critères pour apprécier le lien entre la construction et l'exploitation (proximité entre les 2, nature et étendue ou dimension de l'exploitation). Il a jugé qu'un atelier de réparation agricole, un parc de chasse pour des sangliers, une habitation destinée à la reprise d'une exploitation, un stand de vente de produits de la ferme et,



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

récemment, un gîte rural (alors même que les ressources issues de cette activité seraient utiles voire indispensables à l'équilibre économique de l'exploitation) ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et ne peuvent pas être autorisées en dehors des PAU.

Désormais, il faudra veiller en outre à la compatibilité des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements collectifs avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Cette disposition vise notamment à éviter la multiplication des centrales solaires au sol dans les zones agricoles.

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles : les abris de pêche ne sont pas compris dans la liste des constructions autorisées en dehors des PAU et qu'ils n'entrent pas non plus dans la catégorie des constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ou à la réalisation d'opérations d'intérêt national. (réponse ministérielle d'avril 2007).

Sur la notion d'équipements collectifs : un lieu d'hébergement constitué de 4 gîtes ruraux avec piscine et bâtiment annexe n'est pas un équipement collectif au sens du **L.111-4** (CAA Bordeaux du 31 mars 2009)



Note ADS LA DOCTRINE ADS

l'application des articles L 111-3 et L111-4 du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LES EXCEPTIONS PAR NATURE prévues par l'article L 111-4

Les constructions incompatibles

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

Exemples : une décharge, une station d'épuration, un camping. Il s'agit surtout des activités industrielles et des bâtiments d'élevage soumis au régime des installations classées ou celui du RSD (par exemple, 3 bâtiments d'élevage de chiens). Le Conseil d'Etat a jugé qu'un garage pour abriter des ULM, en tant que dépendance d'un aérodrome, est constitutif d'une construction incompatible avec le voisinage des zones habitées (CE 9 mars 2009).

Par contre, une discothèque n'est pas au nombre des constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'Oise :

Le TA d'Amiens a jugé et la CAA de Douai dans l'arrêt précité du 4 octobre 2007 a confirmé qu' « un projet de construction portant sur un relais de chasse n'est pas au nombre de ceux qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées au sens des dispositions du 3° de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme, alors même qu'il ne peut être implanté dans une zone urbanisée de par sa destination, dès lors que ces dispositions ne concernent que des constructions générant des nuisances excessives pour les habitations environnantes. »



Note **ADS** LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3 et L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LES EXCEPTIONS JUSTIFIÉES visées au 4° du L 111-4

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.

Par exemple : un hôtel-restaurant, un parc de loisirs. Les projets doivent être modestes (une maison ou un petit lotissement).

Le Conseil d'Etat a jugé que

« la réalisation de 65 logements, compte tenu de sa nature et de son importance et constituant au surplus la première tranche d'un centre de vacances et de loisirs devant comprendre environ 350 logements, n'était pas au nombre des constructions qui peuvent être légalement entreprises sur le fondement du L 111-4. »

De même, l'édification de 113 maisons individuelles sur une superficie de 15ha comprise dans un parc de 35ha, compte tenu de sa nature, de son emprise et de son importance pour une commune d'environ 2000 habitants qui ne comprend que 800 logements n'est pas au nombre des constructions qui peuvent être légalement entreprises sur le fondement du L 111-4 (arrêt de la CAA Paris)

Le rôle du conseil municipal

Le conseil municipal n'a pas compétence à se prononcer sur la situation d'un terrain par rapport aux parties actuellement urbanisées, mais lorsqu'un projet est présenté pour un terrain identifié comme en dehors des PAU par l'autorité compétente (représentée en l'occurrence par le service instructeur), le conseil municipal peut délibérer pour justifier une exception à la règle de la constructibilité limitée.

L'appréciation de l'intérêt communal est une responsabilité de la commune. Il appartient au seul conseil municipal d'apprécier l'intérêt pour la commune et de peser les avantages et inconvénients d'une construction hors PAU.

Qu'il accepte de « lever » la règle ou au contraire refuse un projet en dehors des PAU, sa délibération ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire à la décision qui sera prise par l'Etat.

Le préfet n'est pas obligé de suivre cette délibération :

- si les conditions fixées par la loi ne sont pas remplies (atteinte à la sauvegarde des espaces naturels par exemple, voir le chapitre suivant)
- si la délibération n'est pas motivée ou l'est insuffisamment.
- s'il n'y a pas d'intérêt communal,
- si les dispositions du RNU ne le permettent pas (R 111-2 ou 4 par exemple).

La motivation

Elle est formellement obligatoire. La motivation doit être rédigée au regard de l'intérêt communal.



L'application des articles L 111-3 et L111-4 du code de l'urbanisme la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

Le juge administratif vérifie non seulement l'existence de la motivation mais sa véracité depuis que le CE a posé le principe d'un contrôle étendu de ces dérogations (CE 17 décembre 2007 mentionné aux tables du recueil Lebon) : *« lorsque la commune s'est fondée, pour estimer par délibération motivée du conseil municipal qu'un intérêt communal justifiait l'octroi d'un permis de construire, sur la nécessité d'éviter une diminution de sa population, il appartient au juge de vérifier, au vu de l'ensemble des données démographiques produites, que l'existence d'une perspective de diminution de cette population est avérée ».*

En l'occurrence, un simple ralentissement de la croissance de la population et l'absence de construction neuve dans la commune depuis plusieurs années n'établissent pas l'existence de la perspective de diminution de la population communale.

Absence d'intérêt communal (avant la décision précitée du Conseil d'Etat) :

- Une délibération qui se borne à indiquer que le projet de construction ne compromet pas l'activité agricole d'un secteur est insuffisamment motivée.
- quand l'avis du conseil municipal repose essentiellement sur des considérations d'intérêt personnel ou familial étrangères au L 111-4 ou encore pour accueillir une discothèque.
- Le seul motif que « l'objectif essentiel de la commune est de lutter contre la désertification des campagnes, permettre aux jeunes de rester au pays... la population de P. étant au dernier recensement de 97 habitants » est insuffisant
- quand les études et consultations en vue de l'établissement d'un POS envisagent de rendre le secteur constructible ou que le pétitionnaire est déjà installé dans la commune et souhaite transférer son siège social d'artisan et son habitation en dehors des PAU.

Intérêt communal reconnu (avant la décision précitée du Conseil d'Etat) :

- « éviter une diminution de la population communale » est le motif cité en particulier par l'article L 111-4 au 4ème alinéa mais ce n'est pas le seul motif pouvant fonder la délibération du conseil municipal : CAA de Bordeaux du 4 juin 2007 a rappelé « que l'intérêt communal ne s'apprécie pas uniquement au regard des préoccupations démographiques de la commune ».
- l'installation d'un préposé des PTT, la construction d'un entrepôt avec création d'emplois, le maintien d'un commerce local, de l'école par la construction d'une maison pour une famille avec des enfants en âge scolaire ... sont également des motifs valables.
- « Un conseil municipal n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que l'intérêt de la commune justifiait une décision favorable au projet de construction présenté par un jeune couple avec des enfants en bas âge qui augmenteront l'effectif scolaire et portant sur un site déjà concerné par l'urbanisation. » TA Besançon cité dans le BJDU.

Ces motifs d'intérêt communal restent valables à condition d'être fondés sur des éléments chiffrés précis (effectif scolaire sur plusieurs années, décision de fermeture d'une classe etc.)

Absence de justification (depuis la décision du CE) :

- quand le conseil municipal s'est borné à estimer que les constructions envisagées



Note **A** **D** **S** LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

favoriseraient un apport de population
une application dans l'Oise : *Considérant que lorsque la commune s'est fondée, pour estimer par délibération du CM qu'un intérêt communal justifiait l'octroi d'un PC, sur la nécessité d'éviter une diminution de sa population, il appartient au juge de vérifier, au vu de l'ensemble des données démographiques produites, que l'existence d'une perspective de diminution est établie ; considérant que la délibération du CM est dépourvue de toute motivation quant à l'intérêt communal que revêtirait la réalisation du projet envisagé; qu'en admettant même que le CM puisse justifier d'un tel intérêt, la légère diminution de 4% de la population entre 1999 et 2006 n'est pas, par elle-même, de nature à établir une perspective avérée de diminution de la population communale ... (TA d'Amiens du 29 septembre 2009 CU positifs annulés à Hannaches)*



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LES EXCEPTIONS IMPOSSIBLES

Seules sont autorisées les constructions ... *dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, 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 Ier et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.*

- *Les dispositions des chapitres Ier et II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sont respectivement les « dispositions particulières aux zones de montagne » et les « dispositions particulières au littoral » qui ne concernent pas l'Oise.*
- *Il n'y a pas de directive territoriale d'aménagement applicable dans l'Oise.*

Ces restrictions s'appliquent tant aux exceptions par nature qu'aux exceptions justifiées par le conseil municipal.

- *la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* : l'atteinte au paysage ou au milieu naturel ne résulte pas ipso facto de la discontinuité : il faut la prouver quand on veut refuser l'application d'une exception légale. L'absence totale de construction (sur le versant de la colline ...) et le caractère boisé sont des éléments souvent retenus. Voir par exemple l'arrêt de la CAA de Bordeaux du 25 novembre 2008 : « *compte tenu de la situation des terrains dans un vaste espace naturel constitué de prairies, de terres cultivées et de bois, les constructions envisagées sont de nature à porter atteinte à la sauvegarde d'un espace naturel et d'un paysage* ».
La protection des terres agricoles est plus facilement admise par le juge administratif que celle des espaces naturels, car elle est plus facile à justifier (remembrement récent, vocation agricole des espaces naturels, valeur agronomique des sols).
- *la salubrité et à la sécurité publique* : cette disposition fait écho à celle du R 111-2 qui reste applicable
- *l'absence de surcroît important de dépenses publiques* : il s'agit de vérifier que le projet ne générera pas des dépenses importantes notamment en matière de réseaux publics
- *l'absence de contrariété avec les objectifs visés à l'article L 101-2 (gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques)* : il faut avoir des arguments valables. Par exemple, pour les espaces le long des plans d'eau, il ne suffit pas de dire que ces espaces sont porteurs de fortes valeurs environnementales par leur biodiversité et la qualité des paysages, il faut qualifier des valeurs.
La CAA de Bordeaux a jugé le 7 novembre 2005 (mentionné dans le BJDU) que « *comme*



L 111-3 et L111-4 du code de l'urbanisme la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

une erreur manifeste d'appréciation, le maire qui, dans une commune soumise au principe de constructibilité limitée, refuse un permis de construire en dehors des PAU alors qu'il ne s'agit que d'achever les travaux de construction d'un bâtiment à usage d'annexe, que l'ensemble des murs de ce bâtiment est en bon état apparent, et que les lieux avoisinants ne présentent aucun intérêt particulier. »

nota : en application de l'article L 111-6,

-les constructions hors PAU, situées dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LA NOTION DE PAU

Il n'y a pas de définition juridique (légale, réglementaire ou jurisprudentielle) des « parties actuellement urbanisées ». Compte tenu de la diversité des communes en France (qui ont selon les régions, des caractéristiques géographiques, économiques, culturelles et des traditions touchant à l'habitat ou à la structure du bâti, très différentes les unes des autres), cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité compétente locale, sous le contrôle du juge. La décision sollicitée sur la situation du terrain par rapport aux PAU doit être prise au **cas par cas**.

Les critères

Les critères de la PAU ne sont fixés par aucun texte. Ils résultent de la jurisprudence administrative. Le Conseil d'Etat, juge de cassation, a décidé que l'appréciation des juges du fond sur la situation dans ou en dehors des PAU était souveraine, sauf dénaturation des faits. Il vérifie seulement que les critères utilisés ne reposent pas sur une erreur de droit.

- ◆ la distance par rapport au bourg
- ◆ le nombre de constructions proches
- ◆ la continuité et la contiguïté
- ◆ l'appartenance à un compartiment
- ◆ la taille du terrain, la desserte par la voirie et les réseaux publics et le respect des distances par rapport aux constructions autorisées au titre des exceptions

Ces différents critères sont présentés en pages suivantes.

La combinaison des critères

Le Conseil d'Etat valide la combinaison de critères ou l'utilisation de doubles critères (par exemple : la localisation et la dimension du terrain).

Certains critères sont plus déterminants (l'appartenance à un compartiment, le nombre de constructions proches, la continuité, la distance par rapport au bourg) que d'autres (la taille du terrain, la desserte par les réseaux) mais aucun ne peut en règle générale être utilisé seul.

Dans les faits, les jugements de TA ou les arrêts de CAA examinent toujours l'ensemble des critères via les arguments qui leur sont présentés, ils en retiennent certains et éliminent les autres dans leurs décisions « *même si...* » ou « *bien que...* ».

Les extraits présentés montrent tous que les juges se fondent sur des éléments très concrets : l'extrait cadastral, la photographie aérienne récente, les noms des voies, la surface du terrain, le nombre de maisons, les distances par rapport à tel point, etc. ce qui prouve le caractère indispensable du dossier ayant servi à prendre ou à défendre la décision.



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LES CRITÈRES

La distance par rapport au bourg

Ne sont pas regardés comme situés dans les PAU de la commune, au sens de l'article **L 111-3** :

- un terrain qui se trouve à 250 m environ du cœur de l'agglomération et dont les constructions qui l'entourent sont disséminées et ne constituent pas un îlot d'urbanisation, même si ce terrain est desservi par un chemin rural goudronné qui dessert aussi l'église du village et 11 maisons d'habitation. CAA Nancy 19 décembre 2002 formation plénière cité dans le BJDU et par JC Bonichot et B Poujade dans leur focus « droit de l'urbanisme »
- une parcelle située à plus de 150 m d'une agglomération dans une zone dépourvue de toute construction proche, bien que desservie par certains réseaux
- des parcelles éloignées de plus de 250 m de la zone agglomérée dans un environnement immédiat où la densité des constructions est très faible, bien que desservies par certains réseaux
- une construction à plus de 280 m du hameau, sans équipements.
- un terrain de 32 230m² (pour un lotissement) séparé du bourg par un espace naturel dépourvu de toute construction : eu égard à sa localisation, à l'écart du village (CAA Nancy du 10 juin 2010).

Sont au contraire situés dans les PAU :

- une parcelle située dans un compartiment de terrain délimité à l'est par une RD limitrophe au nord et au nord-ouest de trois terrains bâtis, lesquels constituent l'extrémité d'un tissu urbain se poursuivant de chaque côté de la route jusqu'au centre du bourg distant d'environ 250 mètres ; ladite parcelle, par ailleurs desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, doit être regardée comme située dans les PAU alors même qu'elle est bordée au sud par un espace demeuré rural ;

Des applications dans l'Oise :
hors PAU

- à Essuiles saint Rimault : *la parcelle cadastrée A283 d'une superficie de 7 720 m², à environ 170 m du panneau d'agglomération installé à l'entrée du bourg et à 130 m de la maison d'habitation la plus proche; la seule circonstance qu'une construction a été récemment autorisée sur les parcelles voisines A284 et A307 d'une superficie de 4 654 m², elles-mêmes situées en deçà du même panneau d'entrée d'agglomération, n'est pas de nature à faire regarder la parcelle appartenant à Monsieur Gabriel CHOPART comme intégrée aux PAU de la commune* (jugement du TA d'Amiens du 11 mars 2003 : la surface du terrain a compté)

dans les PAU

- à Dieudonne : *le TA avait jugé qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet se situe à plusieurs centaines de mètres du centre du bourg, à l'extrémité de ce dernier et au delà des dernières parcelles construites dans l'alignement du chemin menant à*



L'application des articles L 111-3 et L111-4 du code de l'urbanisme la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

la construction litigieuse, lesquelles déterminent en l'espèce, distinctement, la limite des PAU, qu'il ne saurait être dès lors, considéré comme se situant au sein de ces parties...

la CAA a annulé le jugement le 4 octobre 2007 en considérant : *si le terrain d'assiette du projet se situe à plusieurs centaines de mètres du centre du bourg, il est desservi par les réseaux; que s'il est séparé des parcelles contiguës par un chemin, celui-ci ne sépare pas deux compartiments nettement différenciés du territoire de la commune; qu'ainsi le projet doit être considéré comme se situant au sein des PAU de la commune au sens des dispositions susmentionnées des articles L111-3 et L 111-4 (il s'agissait d'un PC et la maison était construite ce qui a peut-être incité le juge à la mansuétude...)*

Le nombre de constructions proches

Il faut un nombre « suffisant » de constructions et notamment d'habitations. 4 constructions rassemblées, même si elles sont matériellement séparées de la parcelle en question par une route départementale suffisent mais pas 4 fermes ou maisons d'habitation disséminées en bordure d'un chemin vicinal (2 arrêts du Conseil d'Etat).

Dans l'Oise :

- à Margny sur Matz (jugement du TA du 11 mars 1999) : *Considérant en premier lieu qu'il ressort des pièces du dossier, que le terrain dont Mme VITREY est propriétaire se situe dans une zone à vocation rurale de la commune de Margny sur Matz, ne comportant que quelques habitations dispersées hors la continuité de l'espace bâti du village; que ni la présence de quelques constructions, en nombre réduit, à 70 m de ce terrain, séparées de celui-ci par des terrains non construits, ni la circonstance que le terrain se trouve au bord de la route, ni la circonstance que de proches communes ont autorisé des constructions sur des terrains plus éloignés du centre du village, ne permettent de regarder ce terrain comme faisant partie d'une zone urbanisée.*

Deux hypothèses

- un hameau est considéré comme constituant une PAU d'une commune *un hameau composé principalement de constructions contiguës ou très proches, dont plusieurs à usage d'habitation, disposées de manière linéaire de part et d'autre d'un chemin rural et desservies par les équipements publics*. TA Caen 12 octobre 2004 cité dans le BJDU.
- le bourg lui-même pour les terrains en limite de PAU.

La continuité

Cette notion permet l'urbanisation linéaire. En ADS, il n'y a pas de jugement de valeur sur l'aménagement.

Le juge administratif annule un CU négatif, le terrain étant situé dans un secteur ayant fait l'objet d'une urbanisation linéaire comprenant de nombreuses constructions le long d'une route nationale.



Note ADS LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3 et L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

Dans l'Oise :

- à Margny sur Matz (jugement du TA du 11 mars 1999) : *Considérant en premier lieu qu'il ressort des pièces du dossier, que le terrain dont Mme VITREY est propriétaire se situe dans une zone à vocation rurale de la commune de Margny sur Matz, ne comportant que quelques habitations dispersées hors la continuité de l'espace bâti du village; que ni la présence de quelques constructions, en nombre réduit, à 70 m de ce terrain, séparées de celui-ci par des terrains non construits, ni la circonstance que le terrain se trouve au bord de la route, ni la circonstance que de proches communes ont autorisé des constructions sur des terrains plus éloignés du centre du village, ne permettent de regarder ce terrain.*
- à Oroër : *il ressort des pièces du dossier et notamment des photographies produites par l'administration et du plan de situation qu'elle a établi à la suite d'une visite des lieux ..., que si le terrain ..., sur lequel est envisagé la construction, est bordé par une zone agricole au nord et à l'est, il jouxte au sud un secteur aggloméré de la commune et à l'ouest des habitations isolées de construction récente ; que le terrain est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité situés rue de la Gravée à une distance d'environ 65 mètres ; que, dans ces conditions, ce terrain identifié comme le lot A de la parcelle cadastrée ..., bien que situé en fond de terrain par rapport à la route de la Gravée se trouve inclus dans une partie de la commune d'Oroër qui doit être regardée comme étant « actuellement urbanisée » (jugement du TA du 31 mars 2009 confirmé en appel) : *considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, desservi par les réseaux, est situé à moins de 100 mètres du centre bourg, plusieurs habitations étant implantées à proximité ; que si ce terrain est situé en fond de parcelle, celle-ci prolonge l'urbanisation existante sans rupture de continuité ; qu'ainsi, le projet doit être considéré comme se situant au sein des parties urbanisées de la commune ;* (arrêt CAA Douai du 3 juin 2010)*

La contiguïté

Ce critère est moins utilisé au sens strict dans les décisions récentes qui le reprennent sous la forme de l'existence de constructions voisines.

Un exemple dans l'Oise :

- à Rémy : *les parcelles pour lesquelles Monsieur Veyssier a demandé un CU afin de connaître la possibilité d'y construire deux maisons d'habitation sont, nonobstant le fait qu'elles se trouvent à l'extrémité du village, situées en contiguïté de la commune de Rémy; que des maisons sont édifiées à proximité immédiate et en face de ce terrain; qu'il n'est pas contesté que le terrain en cause soit desservi par l'ensemble des réseaux publics et par le chemin départemental n°80; que compte tenu de l'ensemble de ces éléments, ledit terrain doit être regardé comme situé dans une partie urbanisée de la commune au sens du texte précité* (jugement du TA du 4 avril 2000 = annulation du CU négatif)



Note ADS LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

- à Antilly : si des réseaux de voirie, d'électricité ainsi qu'un réseau d'eau potable auquel la parcelle pourrait éventuellement être reliée, existant non loin de ladite parcelle, aucune construction n'est implantée sur les parcelles contiguës à celles de M. DUBRULLE...en raison de l'inconstructibilité ... Préfet tenu d'opposer un refus à la demande de CU... (TA du 25 avril 2006).

L'appartenance à un compartiment

La notion de *compartiment* est régulièrement utilisée par la jurisprudence (formule des juges du fond, validée par le CE).

Elle se réfère aux éléments naturels ou non qui structurent le paysage : un chemin, une voie ferrée, un dénivelé, un cours d'eau, une vallée formant une limite naturelle, un bois, un rideau d'arbres, un mur d'enceinte ou un mur de soutènement, un maillage bocager, une zone de jardins, un verger ou des vignes ceignant le bâti...

Des applications dans l'Oise

- à Essuiles Saint Rimault (jugement du TA du 11 mars 2003) : *la parcelle A326, d'une superficie de 1 595 m², même si elle se situe en bordure d'un chemin rural le long duquel sont disséminées quelques constructions, se trouve du côté non urbanisé de ce chemin, dans un compartiment de terrain à vocation agricole et qu'elle doit être regardée eu égard à sa localisation, à l'écart de l'axe d'urbanisation qui s'est développé le long de la rue d'Essuilet, comme en dehors des PAU*
- à Martincourt : (jugement du TA du 11 juillet 2007) : *qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle constituant l'objet des demandes se situe dans une partie de la commune où se trouve un faible nombre d'habitations et qu'elle est séparée de cette partie par la rue dite de Gisors; qu'elle constitue ainsi un compartiment distinct au sein duquel aucune habitation n'est implantée; que dès lors ladite parcelle se situant en dehors des PAU de la commune, le préfet de l'Oise était tenu, du seul fait de ces considérations, de délivrer à l'intéressé les CU négatifs contestés... Ce jugement a été confirmé le 10 mai 2007 par la CAA de Douai : que le terrain de Monsieur DUTOUR se trouve sur une zone naturelle exempte de construction, séparant deux zones urbanisées de la commune, situées à l'Est et au Nord du dit terrain; que la parcelle litigieuse, même si elle est desservie par l'eau et par l'électricité et si elle se situe en bordure d'une voie communale le long de laquelle un terrain a bénéficié en 2002 d'un permis de construire, se trouve de l'autre côté de cette voie, dans un compartiment distinct de la zone urbanisée Est...*
- À Haucourt : jugement du TA du 3 juin 2003 : *considérant qu'il ressort des pièces du dossier... que le terrain concerné, même s'il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et s'il se situe en bordure d'une voie communale le long de laquelle sont implantées quelques habitations, se trouve du côté non urbanisé de cette voie et occupe un*



l'application des articles L 111-3 et L111-4 du code de l'urbanisme *la notion de parties actuellement urbanisées (PAU)*

compartiment de terrain nettement différent: qu'ainsi ledit terrain n'appartient pas aux PAU de la commune...

- à Caneconnectancourt : *considérant qu'il ressort des pièces du dossier... que le terrain, cadastré ZC 57 d'une superficie de 3 974 m² que Madame GOORIS possède à Caneconnectancourt et pour lequel était sollicité un CU, est situé en dehors de la zone urbanisée de cette commune, dès lors, notamment, que les habitations construites au nord de la voie communale n°4 dit d'Elincourt à Caneconnectancourt sont situées dans un autre compartiment de terrain que celui délimité par la VC n°4, le chemin de la Trouée Mélique et le chemin départemental n°64, dans lequel se trouve le terrain de Mme GOORIS, que par suite, alors même que le terrain en cause est desservi par les réseaux d'eau, de téléphone et d'électricité, le préfet de l'Oise en se fondant ainsi qu'il l'a fait sur les dispositions des articles L 111-3 et L 111-4 précités, était tenu de délivrer un CU négatif (jugement du TA du 18 juin 1998).*
- à Boissy-Fresnoy : *considérant qu'il ressort des pièces du dossier... que le terrain, cadastré ZM 49 situé au lieu-dit « la fosse au Failly » d'une superficie de 1 050 m² ... doit être regardé comme situé en dehors de la zone urbanisée de la commune, qu'il appartient en effet à un compartiment à vocation agricole situé à l'est du village, délimité par la rue de Burgera et le chemin vicinal n°3, et distinct des secteurs bâtis bordant de part et d'autre les trois voies principales traversant le village; que par suite, alors même que le terrain en cause pourrait être desservi par les réseaux d'eau et d'électricité et que la présence d'un point d'eau serait de nature à permettre d'assurer la défense contre l'incendie, le préfet de l'Oise était tenu de délivrer un CU négatif en se fondant ainsi qu'il l'a fait sur les dispositions de l'article L 111-1-2 (jugement du TA du 30 mars 1999)*
- à Eragny sur Epte : *il ressort des pièces du dossier, notamment d'une photographie aérienne récente, que ce terrain, à la date de la décision en cause, était situé en dehors des PAU de la commune; qu'il appartient à un vaste compartiment naturel situé entre la rivière Epte et les communes de Gisors et Eragny sur Epte; que le terrain ne peut ainsi être considéré comme faisant partie de la zone urbanisée de la commune (jugement du TA du 23 novembre 2010)*
- à Le Ployron : *considérant que si les parcelles litigieuses contigües, d'une superficie totale d'environ 20000m² appartenant aux requérants et sur lesquelles était envisagé un lotissement d'environ 8 lots, sont desservies par le réseau d'eau potable et si elles se situent en bordure de deux voies communales, à environ 135 m de l'église du village et à 35 m d'une habitation isolée située de l'autre côté de la route principale traversant la commune ; qu'ainsi ces parcelles situées dans un compartiment à vocation agricole nettement différencié et dont il n'est pas établi qu'elles soient desservies par le réseau d'électricité n'appartiennent pas aux parties déjà urbanisées de la commune ; (jugement du TA du 19 mai 2009 confirmé en appel). La surface du terrain a compté dans cette appréciation.*



Note **A** **D** **S** LA DOCTRINE ADS

l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

La taille du terrain

Hocriteère donne comme limite de surface : 1 000 m².

Les exemples cités en illustration des autres critères indiquent qu'ont été jugés hors PAU, des terrains d'une surface de : 7 720 m² (à Essuiles St Rimault), 1 595 m² (à Essuiles St Rimault), 3 974 m² (à Cannectancourt), 1 050 m² (à Boissy-Fresnoy) ou 20 000m² (à Le Ployron).

Tout ce qui n'est pas de proportions modestes, en limite de PAU ou au titre de l'exception visée au 4ème alinéa, ne peut être autorisé compte tenu de la nécessité de respecter les objectifs de l'article **L 101-2**.

La desserte par la voirie et les réseaux publics

L'équipement d'un terrain est une condition nécessaire mais non suffisante à sa constructibilité. Il est inopérant qu'un terrain situé hors PAU soit correctement desservi. C'est un critère additionnel qui est plutôt utilisé pour les terrains en limite des bourgs, à proximité d'un nombre suffisant d'habitations.

Le respect des distances par rapport aux constructions autorisées au titre des exceptions

Lorsqu'une construction a été autorisée en dehors des PAU au titre de l'une des exceptions, et notamment au titre du 2ème alinéa, par exemple un bâtiment agricole, les terrains entre ce bâtiment et le bourg restent en dehors des PAU. La construction autorisée par exception ne constitue pas un point d'ancrage pour de nouvelles constructions.



l'application des articles **L 111-3** et **L111-4** du code de l'urbanisme
la notion de *parties actuellement urbanisées* (PAU)

LE RAPPEL DES ENJEUX

Pour les propriétaires

Une mauvaise appréciation de la situation d'un terrain par rapport aux PAU peut avoir des conséquences lourdes pour les propriétaires, soit en les privant des revenus attendus de la constructibilité de leur bien, soit en leur accordant un avantage financier injustifié et en les exposant à la désillusion en cas de refus de permis de construire ou de recours contre leur certificat d'urbanisme positif.

Pour les communes

La règle de constructibilité limitée n'a ni pour objet ni pour effet de geler le développement des communes dépourvues de PLU ou de carte communale, mais de limiter ce développement aux terrains situés dans les PAU, c'est à dire à l'intérieur et en limite de ces PAU. En toute légalité, l'application des articles L 111-3 et L 111-4 peut conduire à un développement linéaire ou simplement contraire aux vœux de ces communes. C'est pourquoi, à partir de 3 permis de construire régulièrement délivrés chaque année, il est nécessaire de leur conseiller de réfléchir à un document de planification.

Les élus peuvent ressentir de manière pénible les décisions prises au nom de l'Etat en matière de certificat d'urbanisme. C'est pourquoi, il convient de motiver toutes les décisions concernant des terrains situés en limite de PAU afin d'expliquer les critères retenus.

Pour l'Etat

Un risque est celui des recours en excès de pouvoir soit à l'initiative des propriétaires déçus soit à celle des élus mécontents que l'Etat n'ait pas suivi son avis.

Un autre risque est celui des recours indemnitaires si le certificat d'urbanisme illégal est annulé :

- annulation d'un CU négatif : si, du fait de l'entrée en vigueur ou de l'avancement des études du PLU, le terrain ne peut plus faire l'objet d'un CU positif
- annulation d'un CU positif : le terrain vendu comme terrain à bâtir, se révèle inconstructible.

Dans la mesure où le préjudice est définitif, l'autorité compétente doit indemniser la propriétaire ou l'acquéreur à hauteur de la différence de valeur (terre agricole / terrain à bâtir).

Dans chaque cas, la meilleure défense est la présentation des éléments de fait qui ont fondé la décision critiquée.