

Les exceptions à la règle de constructibilité limitée

Les exceptions dites « par nature »

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée de celles-ci ;

Les exceptions ponctuelles justifiées par l'intérêt communal

Cet intérêt peut être lié à la démographie, à l'emploi, au budget communal, au besoin de service à la lutte contre la désertification, au maintien de services publics etc.

Le conseil municipal peut ainsi estimer qu'il est de l'intérêt de la commune d'autoriser une habitation qui abriterait une famille de six enfants en âge scolaire, qui permettront le maintien de la classe unique du village.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) doit être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.

Selon la nature du projet elle se prononce en avis simple ou en avis conforme.



Une délibération motivée du conseil municipal doit justifier concrètement l'intérêt pour la commune à agir. La jurisprudence est constante en la matière. Si la délibération se limite à énumérer les motifs figurant dans le code de l'urbanisme, elle ne pourra pas être prise en compte.

En outre, il conviendra de s'assurer en préalable que le projet :

- ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels
- n'entraîne pas un surcroît important des dépenses publiques (terrain non desservi par les réseaux)
- n'est pas contraire aux objectifs de développement durable et aux dispositions de la loi Montagne



Contacts

Direction Départementale des Territoires de l'Allier
Service Aménagement et Urbanisme Durable des Territoires – Bureau Application du Droit des Sols
51, boulevard Saint-Exupéry – CS30110 03403 Yzeure Cedex
04 70 48 79 79 – ddt-ads@allier.gouv.fr



La constructibilité limitée dans les communes en l'absence de document d'urbanisme

Limiter l'urbanisation dispersée et inciter à la planification

► Le principe

Dans les communes non couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou une Carte Communale (CC), le code de l'urbanisme limite la constructibilité aux parties actuellement urbanisées de leur territoire.

La notion de parties actuellement urbanisées est donc centrale pour déterminer si un terrain est constructible ou ne l'est pas. La délivrance ou le refus des permis de construire sur cette base fait souvent l'objet de discussions entre les demandeurs, les communes et l'État.

Cette plaquette se propose d'apporter un éclairage sur la règle dite « de constructibilité limitée », et notamment sur la notion de parties actuellement urbanisées.



Exemple de construction isolée

Définition des parties actuellement urbanisées des communes

Critères à combiner pour déterminer si un terrain est situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune :

- ✓ le nombre de constructions déjà existantes dans la zone considérée, qui doit être « suffisant »
- ✓ la contiguïté ou la proximité immédiate du bourg ou d'un hameau
- ✓ l'existence de terrains voisins déjà construits
- ✓ la desserte par les réseaux (eau, électricité, voirie ...)
- ✓ la protection de l'activité agricole
- ✓ le type d'urbanisation et d'habitat du secteur (habitat groupé ou dispersé, urbanisation linéaire)
- ✓ la géographie des lieux et la présence d'une coupure naturelle ou artificielle (cours d'eau, dénivellation, voirie)
- ✓ l'insertion dans le paysage et l'environnement

La constructibilité limitée vise à :

- lutter contre l'éparpillement des constructions
- préserver et revaloriser les espaces naturels, agricoles et forestiers
- utiliser de manière rationnelle les sols
- assurer la salubrité, la sécurité publique, la gestion économe des finances publiques

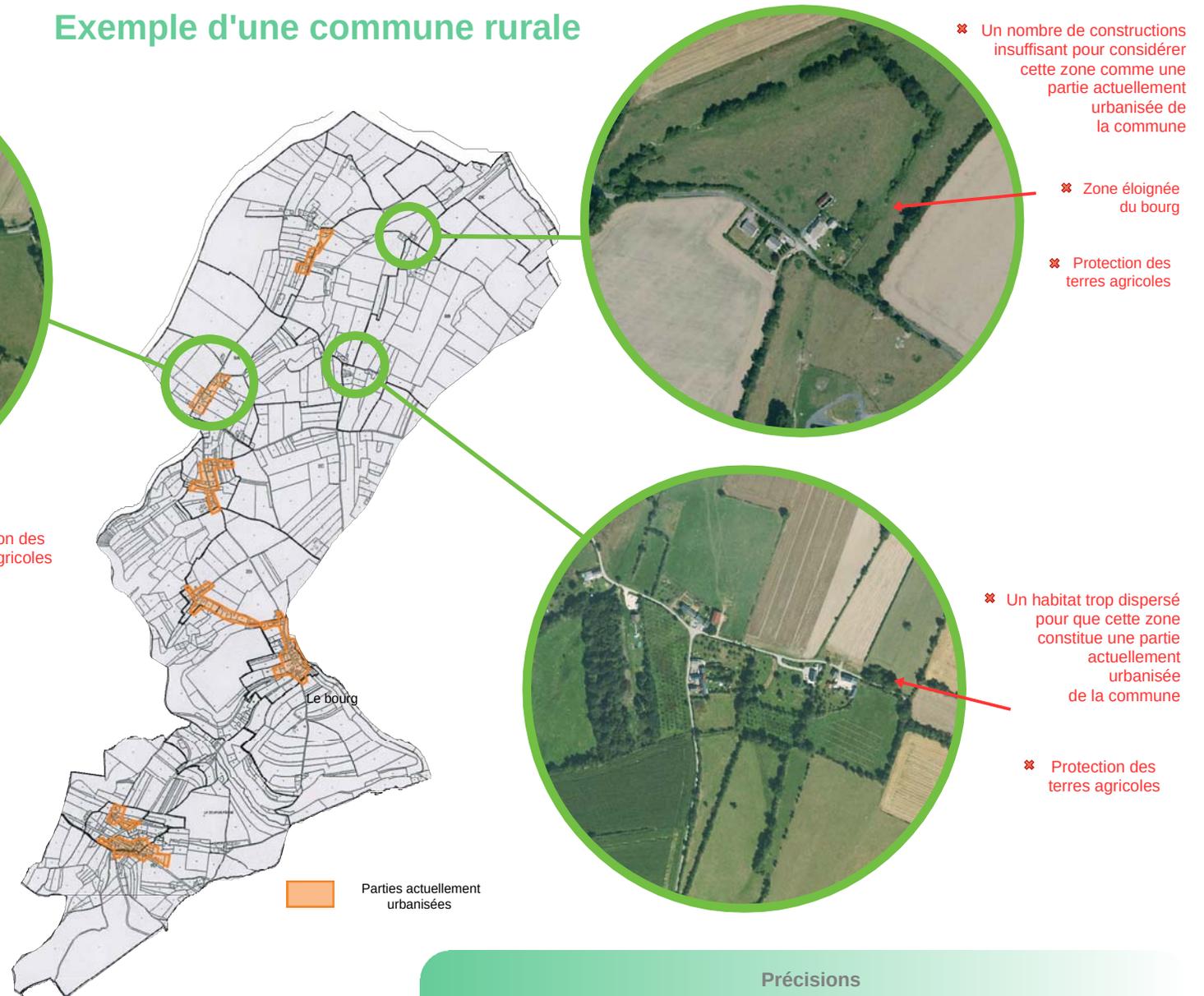


Bon à savoir !

La règle de constructibilité limitée n'est adaptée qu'aux communes rurales dans lesquelles n'est délivré qu'un faible nombre de permis de construire et où l'évolution modeste de l'urbanisation ne pose pas de problème d'identification des parties actuellement urbanisées.

Si des problèmes d'appréciation des parties actuellement urbanisées se posent, si plusieurs délibérations du conseil municipal successives visent à autoriser des projets de construction en dehors des parties déjà urbanisées, c'est qu'il est temps d'élaborer un plan local d'urbanisme ou une carte communale. En effet, seuls ces documents permettent de véritablement gérer le développement de l'urbanisation.

Exemple d'une commune rurale



✓ Un nombre de constructions suffisant pour considérer cette zone comme une partie actuellement urbanisée de la commune

✓ Terrains nus bordés de terrains déjà construits

✗ Terrains situés hors des parties actuellement urbanisées de la commune car bordés d'un seul terrain déjà construit

✗ Type d'urbanisation : des constructions sur ces terrains amorceraient une urbanisation linéaire le long du chemin rural

✗ Protection des terres agricoles

✗ Un nombre de constructions insuffisant pour considérer cette zone comme une partie actuellement urbanisée de la commune

✗ Zone éloignée du bourg

✗ Protection des terres agricoles

✗ Un habitat trop dispersé pour que cette zone constitue une partie actuellement urbanisée de la commune

✗ Protection des terres agricoles

Parties actuellement urbanisées

Précisions

L'identification des parties actuellement urbanisées d'une commune est effectuée :

- à partir d'une « vision photographique » du bâti dont les limites peuvent être marquées par une voie, un mur, un cours d'eau, la végétation
- au regard des constructions du seul territoire de la commune, même en limite du territoire communal



Exemple d'habitat dispersé, hors parties urbanisées d'une commune