

## DEROGATIONS A LA REGLE :Autorisations hors PAU

L'article **L. III-1-2** du code de l'urbanisme autorise des exceptions à la règle de constructibilité limitée :

- **Des exceptions dites " par nature " :**

**1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes.**

**2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs** compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, ...

**NOUVEAU** Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

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

- **Des exceptions ponctuelles justifiées par l'intérêt communal :**

**4° Les constructions ou installations, sur délibération du conseil municipal motivée par l'intérêt de la commune,** 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 de développement durable et aux dispositions de la loi montagne ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application

## CAS PARTICULIER DES TERRAINS SITUÉS EN ZONE DE MONTAGNE

*(Communes classées en zone de montagne par arrêté ministériel)*

C'est l'article **L. 145-3** du code de l'urbanisme qui précise les conditions d'occupation du sol.

**La construction doit s'effectuer " en continuité " des bourgs, villages, hameaux ou groupe de construction traditionnelles ou d'habitations existantes.**

Il ne faut pas nécessairement être en contiguïté des espaces bâtis pour être en continuité, mais il faut en être suffisamment proche pour que la forme urbaine soit continue ou perçue comme telle.

Les notions de bourg, village, hameau ou groupe de construction traditionnelles ou d'habitations existantes sont à rapprocher de celle permettant de désigner une PAU.

**Que peut-il être autorisé en " discontinuité " ?**

- **Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, les équipements sportifs liés notamment au ski et à la randonnée.**

- **La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.**

- **L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.**

- **Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal,** si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie et si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires à condition que la dérogation envisagée soit compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.



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

Le droit français de l'urbanisme pose comme principe que le territoire des communes non dotées d'un document d'urbanisme est juridiquement inconstructible, en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune.

C'est la règle dite de " constructibilité limitée " qui est codifiée à l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

Les objectifs de cette règle :

- lutter contre l'habitat dispersé et l'urbanisation diffuse
- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
- utiliser les sols de manière rationnelle
- veiller à la gestion économe des finances publiques

### LA NOTION DE " PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE " (PAU) D'UNE COMMUNE

Il n'existe pas de définition juridique de cette notion. L'appartenance d'un projet de construction à une PAU ne peut être estimée qu'au cas par cas à l'occasion de l'instruction d'une demande d'urbanisme (permis de construire, certificat d'urbanisme opérationnel " b ").

Si elle ne se situe pas dans le bourg lui-même, la situation de la construction dans la PAU est appréciée en se référant à **7 critères** cumulatifs :

#### - 1/ **Le nombre de constructions**

Pour être considérés regroupés en hameau, le minimum est **4 bâtiments d'habitation ou d'activités, distants de moins de 50 mètres**. Les bâtiments annexes et les constructions liées à l'agriculture ne sont pas pris en compte.

#### - 2/ **La contiguïté ou la proximité immédiate du bourg ou d'un hameau**

Sont hors PAU, les parcelles situées à **plus de 50 m de la dernière construction** du hameau. La distance peut être modulée en fonction de la topographie, la densité du bâti, les limites naturelles, la sensibilité agricole, ...

#### - 3/ **L'existence de terrains voisins déjà construits**

Sont considérés dans la PAU, **les espaces vides entre deux constructions** ou deux groupes de constructions, **distants de moins de 50 mètres de ces constructions**, et les parcelles entourées de constructions.

#### - 4/ **La desserte par les équipements**

A l'intérieur de la PAU, les équipements existent :

- Une voie de capacité suffisante (accès normal des usagers, des Services Incendie, sécurité satisfaisante).
- Le **raccordement** possible au réseau d'eau et d'électricité.
- L'assainissement eaux usées défini conforme aux normes existantes.
- Défense incendie assurée et conforme à la réglementation.

#### - 5/ **La protection de l'activité agricole**

On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur de grandes unités foncières agricoles et en particulier dans des zones remembrées. Les distances réglementaires afférentes aux bâtiments d'élevage et la règle de réciprocité seront appliquées.

#### - 6/ **L'insertion dans le paysage**

Les PAU se calent sur des limites naturelles : bois, ruisseaux ou fossés, chemins, voie ferrée, rupture de pente, ...

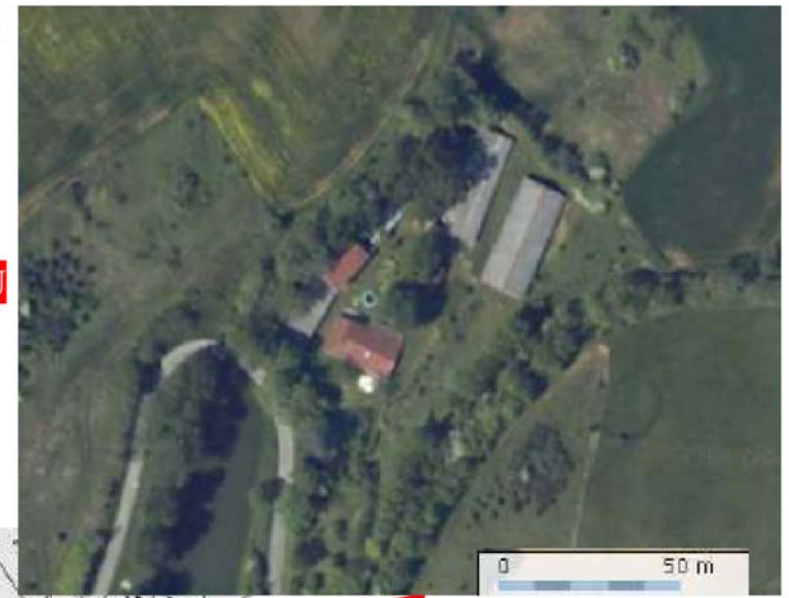
#### - 7/ **Les constructions groupées**

Les PAU ne peuvent s'étaler indéfiniment le long des voies. Il faut les contenir si possible à une limite naturelle, ruisseau, plantation d'alignement, chemin, bois, ...



Constructions non agricoles trop dispersées.  
 Les terrains, même situés entre les parcelles construites ne sont pas constructibles.  
 Protection des terres agricoles.

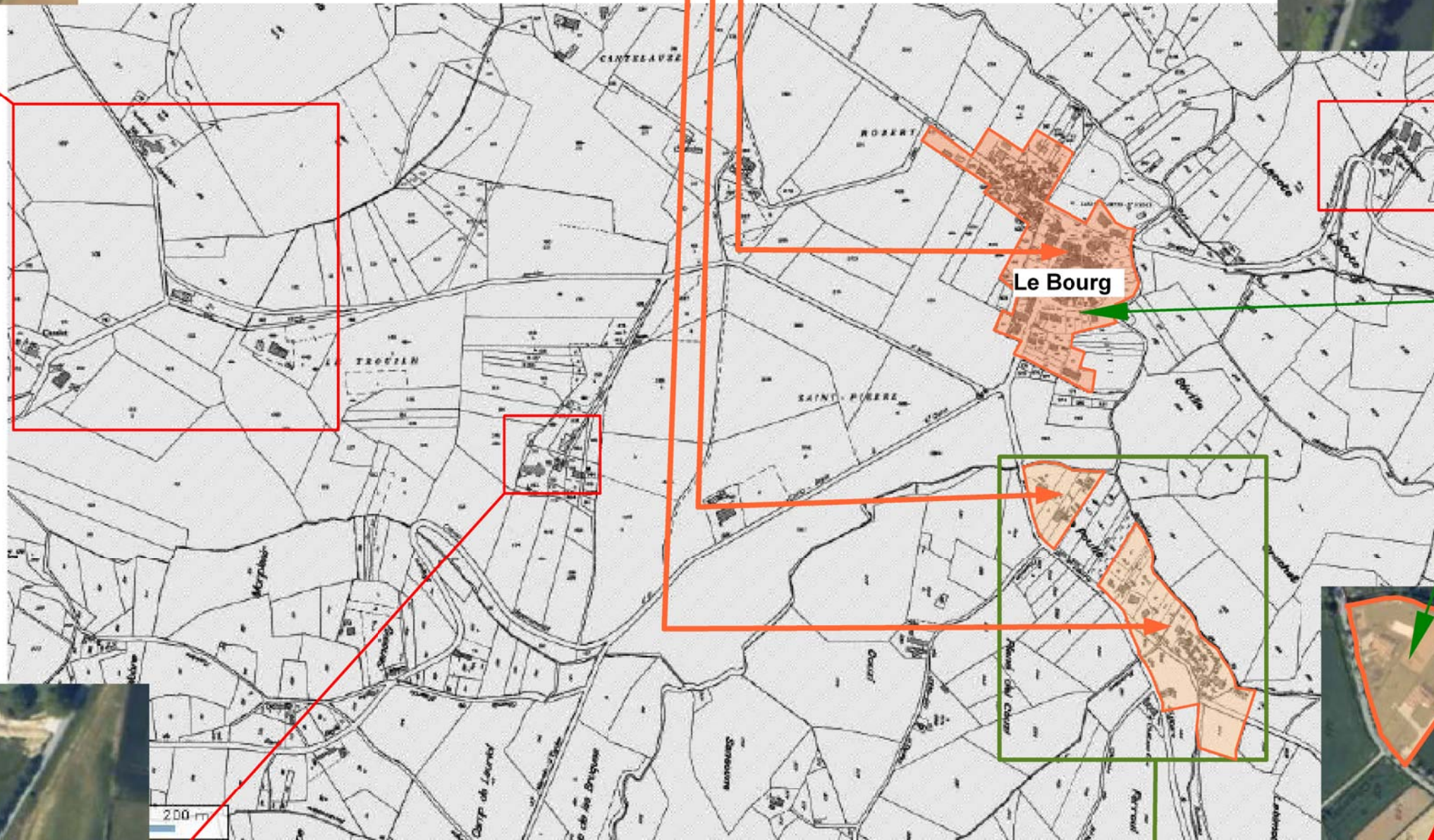
**HORS PAU**



Le terrain supporte bien un nombre suffisant de constructions, mais la plupart d'entr'elles sont à usage agricole.  
 Ce groupe de constructions ne constitue pas un hameau

**HORS PAU**

Parties actuellement urbanisées



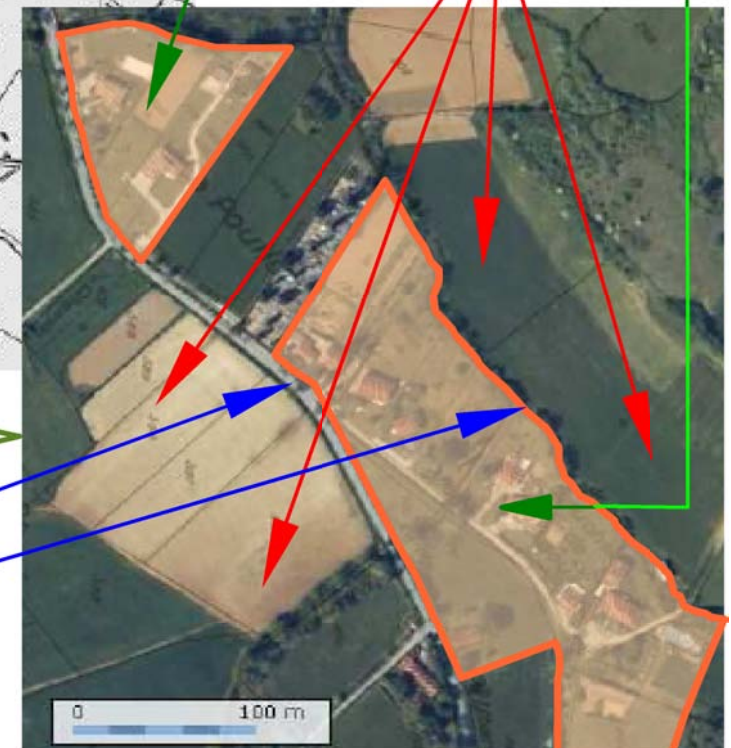
Constructions groupées en nombre suffisant  
 Contiguïté avec des parcelles construites  
 Parcelles sans intérêt particulier  
**PAU**

Protection des terres agricoles



Les constructions existantes ne sont pas à usage agricole.  
 Elles sont proches les unes des autres, mais ne sont pas assez nombreuses pour constituer un hameau

**HORS PAU**



Limites naturelles : voie ruisseau