

## Les exceptions au principe de constructibilité limitée



## Modalités de mise en œuvre de la constructibilité limitée dans les communes sans document d'urbanisme

En l'absence de document d'urbanisme, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées des communes :

### certains constructions en raison de leur nature

- 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
- 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
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée de celle-ci (station d'épuration)

### des constructions justifiées par l'intérêt de la commune

Cet intérêt peut être lié à la démographie, à l'emploi, au budget communal, au besoin de services, 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 abritera une famille de six enfants en âge scolaire, permettront de ce fait le maintien de la classe unique du village.

**Une délibération motivée du conseil municipal** doit justifier concrètement l'intérêt pour la commune d'autoriser le projet de construction.

Suite à de récentes jurisprudences, si la délibération se limite à énumérer les motifs figurant dans le code de l'urbanisme, elle ne pourra être prise en compte par le service instructeur.

Malgré une délibération favorable et motivée du conseil municipal, le projet de construction peut tout de même être refusé :

- s'il porte atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique
- s'il entraîne un surcroît important de dépenses publiques
- s'il est contraire aux objectifs de développement durable et aux dispositions de la loi Montagne

**La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)** devra être consultée pour avis sur les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole.

**POUR EN SAVOIR PLUS**  
DDT de Haute-Saône  
Service urbanisme habitat et constructions  
Cellule planification et application du droit des sols  
Stéphane Thiery  
Tél : 03 63 37 93 03  
courriel : DDT@haute-saone.gouv.fr



Direction Départementale des Territoires de Haute-Saône  
24 Boulevard des Alliés  
BP 389  
70014 VESOUL Cedex  
Tél : 03 63 37 92 00  
[www.haute-saone.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.haute-saone.equipement-agriculture.gouv.fr)

Dans les communes sans plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols ou carte communale, le code de l'urbanisme (article L.111-1-2) limite la constructibilité aux parties actuellement urbanisées de leur territoire.

**La notion de parties actuellement urbanisées est donc fondamentale** pour déterminer si un terrain est constructible ou ne l'est pas.

La délivrance ou le refus des autorisations d'urbanisme 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 mise en œuvre de la constructibilité limitée, et notamment sur la notion de parties actuellement urbanisées.

- Avec la Loi Grenelle II et la Loi de modernisation agricole, le principe de constructibilité limitée est renforcé et vise à :**
- lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'énergie.
  - préserver et revaloriser les espaces naturels et forestiers
  - utiliser de façon économe les espaces et les ressources
  - assurer la salubrité, la sécurité publique, la gestion économe des finances publiques
  - lutter contre la régression des terres agricoles



### Bon à savoir :

Les modalités de mise en œuvre de la constructibilité limitée ne sont adaptées 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 actuellement urbanisées, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ou plan local d'urbanisme intercommunal ou une carte communale devient nécessaire.

En effet, seuls ces documents permettent de véritablement gérer le développement de l'urbanisation.

## La définition des parties actuellement urbanisées des communes

Cette notion n'étant pas définie par la loi, c'est la **jurisprudence** qui permet de la préciser.

Les critères à **combiner** pour déterminer si un terrain est situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune sont :

- le nombre de constructions déjà existantes dans la zone considérée qui doit être « suffisant » (au moins 5 habitations groupées,)
- la continuité ou la proximité immédiate du bourg ou d'un hameau (moins de 100 m), critère toujours utilisé avec un autre,
- la géographie des lieux et la présence d'une coupure naturelle ou artificielle (cours d'eau, dénivellement, voie importante), critère suffisant à lui seul,
- la protection des espaces agricoles,
- la desserte par des équipements publics, condition nécessaire mais non suffisante à elle seule.

## 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, une zone naturelle identifiée, une zone agricole à protéger
- au regard des constructions du seul territoire de la commune, même en limite du territoire

## COMMUNE SOUMISE AU PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE Exemple de critères de détermination de la partie actuellement urbanisée ou non



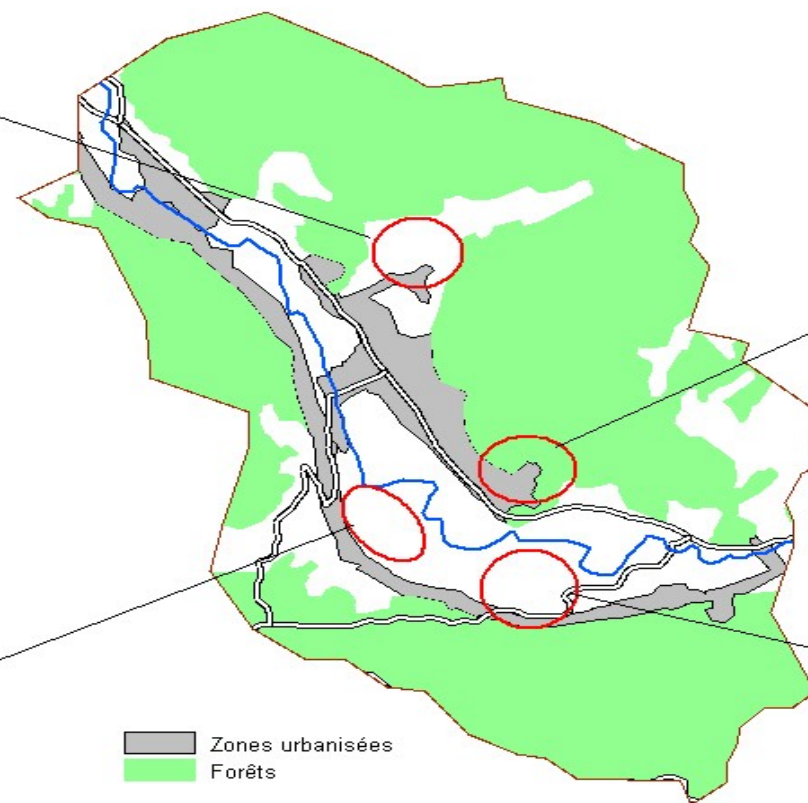
Indépendamment des autres critères, les critères constructions insuffisantes et distance importante par rapport au hameau pourraient être mis en avant ici.

**Ce secteur ne constitue pas une partie actuellement urbanisée.**



Indépendamment des autres critères, le critère protection des terres agricoles pourrait être ici mis en avant.

**Cette zone ne constitue pas une partie actuellement urbanisée.**



— Zones urbanisées  
— Forêts

0 500 m

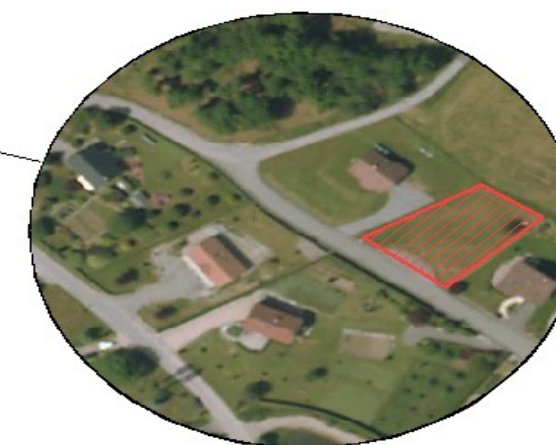


IGN BDCARTO®



Indépendamment des autres critères, le critère géographie du secteur pourrait ici être mis en avant : élément de discontinuité (route), dénivellement importante et présence de bois.

**Ce secteur ne constitue pas une partie actuellement urbanisée.**



Un nombre suffisant de constructions, l'existence de terrains voisins déjà construits et la proximité du bourg apparaissent.

**Cette zone constitue une partie actuellement urbanisée qui englobe des terrains constructibles.**