

FICHE A	MAÎTRISER LES PROJETS ENVISAGÉS HORS PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES DES COMMUNES
<p><b>ENJEUX</b></p>	<p>Lorsqu'une commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme opposable (plan local d'urbanisme ou carte communale), la règle de droit applicable sur son territoire est que les terrains situés en dehors de ses parties actuellement urbanisées (PAU) sont juridiquement inconstructibles, sauf pour les exceptions limitativement énumérées par la loi (art L.111-1-2 du code de l'urbanisme).</p> <p>C'est la règle dite de constructibilité limitée, qui vise à éviter l'éparpillement des constructions, à préserver les espaces agricoles et naturels, à utiliser de manière rationnelle les sols, et à assurer la salubrité, la sécurité publique, la gestion économe des finances publiques.</p> <p>La notion de PAU est donc centrale pour déterminer si un terrain est constructible ou non. Cependant, elle ne fait pas l'objet d'une définition nationale car il s'agit d'une situation de fait propre à chaque commune, ce qui peut poser des difficultés de bonne compréhension des décisions individuelles.</p> <p>L'appréciation de la PAU est laissée à l'autorité locale, sous le contrôle du juge qui fait appel à un certain nombre de critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la distance par rapport au bourg,</li> <li>• la desserte par les équipements,</li> <li>• le nombre de constructions proches (notion de hameau),</li> <li>• la continuité (urbanisation en linéaire) ou la contiguïté par rapport au bâti existant,</li> <li>• la proximité d'une parcelle construite,</li> <li>• l'appartenance à un compartiment : les limites de la structure du bâti peuvent être marquées par des éléments naturels ou non qui structurent le paysage (route, voie ferrée, cours d'eau, zone boisée, dénivelé...).</li> </ul> <p>Par ailleurs, la possibilité de déroger à cette règle sur délibération motivée du conseil municipal peut aboutir ponctuellement, ou successivement, à la création d'un habitat dispersé qui irait à l'encontre du principe de protection des espaces non urbanisés, notamment ceux à vocation agricole. Notons cependant que les projets envisagés hors PAU sont examinés en commission départementale de la consommation des espaces agricoles, qui se prononce sur le contenu des délibérations.</p>

<p><b>ACTIONS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en place un groupe de travail chargé d'établir, à partir de la législation en vigueur, de la jurisprudence, de déterminants déjà utilisés par la CDCEA pour arbitrer ses décisions, ainsi que de propositions nouvelles du groupe de travail, les critères d'examen des projets selon leur situation par rapport aux PAU ;</li> <li>➤ Mieux communiquer les critères d'examen des projets selon leur situation par rapport aux PAU envers les communes ;</li> <li>➤ Étudier les justifications des délibérations motivées des communes pour déroger à la règle de constructibilité limitée : cette délibération doit justifier l'intérêt pour la commune d'autoriser la construction projetée. La CDCEA émettra son avis à partir des informations fournies sur les conséquences de l'urbanisation sur l'activité agricole, ainsi que sur les points suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ le nombre de constructions existantes dans la zone considérée, la proportion de dents creuses et de bâtiments vacants</li> <li>✓ l'évolution de la population de la commune, du rythme de construction.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>QUI FAIT QUOI ?</b></p>	<p>La DDT pilotera le groupe de travail « critères PAU », composé des partenaires de la charte foncière, pour échanger sur cette thématique et organiser la communication envers les collectivités. La DDT et les associations de maires diffuseront ces critères aux communes.</p> <p>Le PNRA fournira aux communes de son territoire leurs « inventaires urbains » (réflexion sur la densification urbaine et la réhabilitation du patrimoine architectural).</p> <p>La CDCEA étudiera au cas par cas le contenu des délibérations.</p>
<p><b>INDICATEURS DE RÉALISATION ET DE RÉSULTAT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de communes ayant recours à la délibération et leur proportion par rapport à l'ensemble des communes non dotées d'un document d'urbanisme</li> <li>✓ Nombre de projets acceptés sur délibération</li> <li>✓ Nombre de projets refusés suite à une délibération</li> </ul>