

Chapitre 2 :

LE PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Art 38 Loi 7/1/1983 :

Dans les communes non couvertes par un PLU, il ne peut être construit sous réserve d'exception ou de dérogation, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

→ Cela incite les communes à élaborer un PLU.

Levée de bouclier des collectivités locales rurales qui ne voient pas d'intérêt à élaborer un PLU.

Avant 1983 : on incite les communes à faire des « **cartes communales** », qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme. Le Sénat voulait légaliser les **MARNU**. Le gvt s'y est opposé.

Le ppe de constructibilité limitée l'emporte.

= ? de l'urbanisme en milieu rural : « *l'urbanisme à la campagne ou la bêtise à la française* » (Givaudan) et « *la bêtise française a un avenir radieux* » (Galan)

→ Objectif annoncé par le gouvernement = **protection de l'environnement**

Le contenu de ce principe a varié dès l'élaboration de la loi et a opposé les partisans d'un caractère absolu de l'interdiction de construire à ceux qui considèrent qu'il n'y a pas lieu de geler absolument les sols (atteinte à la liberté de la commune)

Le texte voté par le Parlement est plus souple que celui présenté par le Gouvernement.

Il prévoyait un certain nombre d'exceptions / dérogations.

De plus, les communes qui avaient prescrit un **POS** voyaient ce principe suspendu pendant une durée de 2 ans.

La **loi 19/8/1986** a réaménagé ce principe qui se trouvait suspendu pour une durée de 4 ans dès lors que la commune s'était dotée d'un **MARNU**.

La **loi SRU** maintient cette règle de la constructibilité limitée dans les communes dotées de **PLU** ou de **cartes communales**. Mais dans ces dernières, il est désormais définitivement levé.

SECTION 1 : LE CONTENU DU PRINCIPE

En l'absence de PLU, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou d'une carte communale, ne sont autorisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, que certains travaux ou constructions limitativement énumérées.

Qu'est-ce que la partie actuellement urbanisée de la commune ?

Outre le fait qu'il faut limiter les développements en tâche d'huile ou encore les développements linéaires le long d'un axe routier, il y a lieu de préciser que sont concernés non seulement les bourgs, mais aussi les hameaux.

La jurisprudence est abondante et le juge utilise la méthode du « **faisceau d'indices** » pour qualifier cette notion :

- nombre de constructions pour qu'il y ait un hameau (3 ou 4)
- distance par rapport aux bourgs et hameaux (100m)
- contiguïté/proximité immédiate
- desserte par les équipements
- protection de l'activité agricole
- insertion dans le paysage et type d'habitat
-

SECTION 2 : EXCEPTIONS AU PRINCIPE

Ce principe souffre de dérogations qui tiennent d'une part à la nature des constructions, et d'autre part à l'intérêt de la commune :

§1 : EXCEPTIONS CONCERNANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Peuvent être autorisés :

- **l'adaptation** des constructions existantes (ouverture d'une fenêtre, aménagement d'une terrasse)
- **le changement de destination** des constructions existantes (transformation d'une usine en discothèque, d'une grange en maison d'habitation)
- **la réfection** des constructions existantes (restauration)
- **l'extension** des constructions existantes (en pratique : 30% de l'existant)
- **les constructions et installations nécessaires à :**
 - o **la réalisation d'équipements collectifs**
 - o **la réalisation d'aires d'accueil, de terrains de passage des gens du voyage**
 - o **la mise en œuvre des ressources naturelles**
 - o **l'exploitation agricole**
 - o **la réalisation d'opérations d'intérêt national (OIN)**

Il s'agit de projets ayant une contrainte de localisation de part leur fonction.
A été autorisée la construction d'une décharge.
A été refusée la construction d'un hangar de stockage des matériaux de TP, l'installation d'un camping ou d'un relais de chasse.
- **les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes**

§2 : EXCEPTIONS CONCERNANT L'INTERET DE LA COMMUNE

Cette dérogation, objet de différentes adaptations au cours du tps, s'exprime de la façon suivante :

Les constructions ou installations peuvent être autorisées, sur délibération motivée du Conseil Municipal :

- **si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie,**
- **dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,**
- **ni à la salubrité et à la sécurité publique,**
- **qu'elles n'entraînent pas un surcroît de dépenses publiques,**
- **que le projet n'est pas contraire aux dispositions de l'article L 110 ainsi qu'à celles des lois montagne et littoral.**

APPRECIATION DE L'INTERET DE LA COMMUNE

Une circulaire de 1987 vise la lutte contre le dépeuplement des campagnes...

La loi SRU vise de façon explicite la baisse de la population.

Ex : intérêt de la commune = dépeuplement, construction de 30.000 m2 d'entrepôts (emplois)

Il est nécessaire que la **délibération** soit **motivée**.

Combien de constructions peuvent être autorisées sur le fdmt de cette exception ?

Le texte vise des constructions et des installations.

On peut imaginer la réalisation d'un petit lotissement, une sorte de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Le RNU, l'art L 110, les dispositions M/L s'appliquent...

A partir du moment où la commune a pris la **délibération motivée**, cela **ne suffit pas pour que le PC soit délivré**.

Cette délibération motivée est presque une **mesure préparatoire ; insusceptible de recours contentieux**.

Cette **délibération motivée ne lie pas le sens de la décision du Préfet**, qui est le **garant des intérêts supra-communaux**. Les services de l'Etat ne sont pas liés par la délibération.

En l'espèce, le **PC sera délivré par la mairie au nom de l'Etat ; mais l'instruction du PC est faite par les services de l'Etat** (le maire donnant un simple avis)