



direction
départementale
des Territoires
de l'Oise

N°10 / actualisée le 29 novembre 2016

Note ADS

Les articles L 111-3 et L111-4 et les parties actuellement urbanisées (PAU)

Les informations figurant ci-dessous ont un caractère interne à la DDT

La loi ALUR [n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) a modifié, par l'article 140 du Chapitre III portant sur la « lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » les articles [L. 111-3](#) et [L111-4](#) du code de l'urbanisme :

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».

« Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° 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 ;

2° 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 ;

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

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application».

La notion de PAU

Retenons que ni le juge ni le code de l'urbanisme n'a donné de définition des parties actuellement urbanisées. Il en résulte la nécessité d'apprécier au cas par cas. Le fait de déclarer un terrain en dehors des PAU emporte les conséquences financières pour les propriétaires au niveau de leur droit à construire. La notion de

PAU est donc à utiliser avec précaution.

L'objectif est bien de mettre en évidence les parcelles qui peuvent faire l'objet de projets de construction sans conduire à une modification forte des villages existants.

Cette mesure est particulièrement adaptée pour les communes délivrant moins de trois permis par an. Pour les autres, il est conseillé de mettre en œuvre un document d'urbanisme (PLU ou CC).

Grâce à l'analyse de la jurisprudence du TA d'Amiens et de la CAA de Douai (CF. annexe), plusieurs critères peuvent être mis en avant pour déterminer les parcelles dans la PAU:

- desservies par les équipements (réseaux publics, eau potable, électricité, voirie)
- insérées au sein de la structure du bâti existant de la commune au moment de l'instruction (2ème rideau ou dent creuse et à moins de 75 mètres de la maison la plus proche).
- Une voie, un mur d'enceinte, un cours d'eau formant une limite naturelle, le maillage bocage, un verger, un dénivelé..... indiquent la fin du compartiment bâti et le début d'un compartiment naturel ou agricole. Ainsi une parcelle située en face de parcelles déjà construites, mais de l'autre côté de la voie, est située dans un autre compartiment.
- Pour le nombre suffisant d'habitations formant une PAU, il faut au moins « 4 à 5 maisons ». Il est alors utile de disposer de la photographie par le biais de Cartélie.

La consultation de la CDPENAF

L'article L 111-5 précise l'obligation de consulter la CDPENAF pour la construction de bâtiments nouveaux à l'intérieur d'un ancien périmètre agricole, les projets de constructions, aménagements, installations et travaux nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs et les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et leur extension mesurée, dès lors qu'ils ont 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.

De plus, dans le cas prévu au 4°) de l'article L.111-4, une délibération motivée devra être prise par le conseil municipal pour autoriser une construction ou installation. Cette délibération doit faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Notons que l'avis de la CDCEA est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission

La délibération doit comporter les justifications suffisantes.

A titre d'exemple, lorsque la motivation porte sur la nécessité d'apport de nouvelles populations, la délibération ne peut être prise en compte qu'à partir de faits constatés, avérés (baisse de la population depuis les 5, 10 dernières années, vieillissement croissant de la population risquant d'entraîner la fermeture de classes,...). Ces justifications doivent être appréciées au cas par cas.

