

Les constructions dans les communes sans documents d'urbanisme

Avant de déposer un permis de construire pour un bâtiment agricole, il convient de vérifier quelles sont les règles qui s'appliquent selon la commune où est envisagée la construction. Il convient tout d'abord de regarder si la commune concernée dispose d'un document d'urbanisme ou non car les règles sont différentes.

En effet, lorsque la commune ne dispose pas de document d'urbanisme, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

Constructibilité dans les parties actuellement urbanisées

En l'absence de document d'urbanisme, tel que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou la Carte Communale, il n'y a pas de zonage proprement dit pour permettre l'implantation ou non d'une construction. Cependant, la commune ne pourra pas autoriser de construction en dehors des « parties actuellement urbanisées » de la commune. Ces « parties actuellement urbanisées » (PAU) sont définies à l'appréciation de l'administration qui instruit le permis de construire ou du juge en fonction du nombre de constructions existantes, la proximité de terrains déjà bâtis et la présence de réseaux. L'objectif de cette règle est d'éviter l'urbanisation diffuse. En règle générale, des terrains jouxtant des zones bâties ne sont pas considérés comme partie de la « partie actuellement urbanisée » s'ils sont séparés par une coupure physique et objective (route ou ruisseau par exemple) et qu'ils forment une entité nettement séparée de la partie urbanisée. Bien évidemment, l'interprétation de la situation s'étudie au cas par cas.

Les Exceptions

Cependant, certaines constructions pourront être implantées en dehors des PAU après avis de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Il s'agit notamment des adaptations, réfections, extensions et changements de destination des constructions existantes, des constructions d'habitations à l'intérieur d'un périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole dans le respect des traditions architecturales locales et les implantations de bâtiments agricoles tels que hangars, silos, bâtiments d'élevage, habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Enfin, pourront être autorisées les constructions et les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ainsi que les constructions justifiées par l'intérêt communal.

Nous verrons lors d'un prochain article les règles applicables lorsque la commune est dotée d'un document d'urbanisme tel qu'une carte communale ou un PLU.