

 <p style="text-align: center;">Charte Agriculture - Urbanisme - Territoires <small>favoriser développements urbain et agricole durables</small></p>	<h1>Comment savoir si une parcelle est constructible ?</h1>
<p><i>Rappel de nos engagements et priorités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérer de manière économe les sols - Maintenir l'activité et les espaces agricoles - Préserver les paysages pour mieux les valoriser - Favoriser le « bien vivre » ensemble 	<h2>Le guide « Constructibilité hors des parties urbanisées ou en discontinuité de bourgs »</h2>

Le **guide** «Constructibilité hors des parties urbanisées ou en discontinuité des bourgs» explique, aux élus et aux particuliers, le droit applicable :

- pour la **construction** en dehors des parties urbanisées (règle dite de « constructibilité limitée ») ou en discontinuité des bourgs **dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme** (plan local d'urbanisme, carte communale),
- pour le cas particulier de l'aménagement des **granges en zone de montagne** (granges foraines).

Contexte de la création de ce guide

Ce guide « Constructibilité hors des parties urbanisées ou en discontinuité des bourgs » a été élaboré par les services de l'État et est régulièrement actualisé afin :

- d'aider l'ensemble des acteurs à prendre des décisions cohérentes et justes en matière d'urbanisme sur l'ensemble du département des Hautes-Pyrénées,
- d'éviter les conflits d'appréciation de la constructibilité d'une parcelle entre l'État et les élus,
- de créer les conditions d'une meilleure compréhension des décisions prises sur les demandes de permis de construire ou de certificats d'urbanisme.

Champ d'application

Le droit français de l'urbanisme pose comme principe que le territoire des communes non dotées d'un document d'urbanisme est juridiquement inconstructible, en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (P.A.U.) d'une commune. (cf. ci-contre terrain « inconstructible » au contour rouge car il est éloigné du bourg) C'est la règle dite de "constructibilité limitée" qui est



codifiée à l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

Cette règle est à rapprocher de celle posée par la « loi montagne », article L. 145-3 du code de l'urbanisme, précisant que les constructions doivent s'effectuer "en continuité" des bourgs, villages, hameaux ou groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

Les objectifs de ces règles sont de lutter contre l'habitat dispersé et l'urbanisation diffuse, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, d'utiliser les sols de manière rationnelle, et de veiller à la gestion économe des finances publiques.

Contenu de ce guide

1. Le contexte
2. Cas des communes non couvertes par un document d'urbanisme

Droit applicable

- En zone « hors montagne »
- En zone « montagne »

Méthodologie pour l'instruction des dossiers

- En zone « hors montagne »
- En zone « montagne »

Composition du dossier à fournir

Exemples illustrés

- Motivation de refus
- Cas illustrés

3. Cas particulier des « granges foraines »
4. Les annexes

Atouts / Limites

Atouts :

- L'application de la règle dite de constructibilité limitée posée par l'article L111-1-2 est délicate. La notion de P.A.U. est difficile à apprécier. Ce guide permet, donc, à l'ensemble des acteurs de l'urbanisme du département de partager une vision commune de cette notion.

- Ce besoin a été confirmé par le contexte législatif récent (lois SRU, Grenelle, modernisation de l'agriculture et de la pêche) qui réaffirme et renforce l'importance de la notion de gestion économe des ressources et des espaces : lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'énergie, lutte contre la régression des terres agricoles, etc.

Limites :

- La notion de P.A.U. ne fait pas l'objet d'une définition juridique (légale ou réglementaire) car l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales.

Textes de référence

L111-1-2 et L145-3 du code de l'urbanisme

Pour aller plus loin

Guide « Constructibilité hors des parties urbanisées ou en discontinuité des bourgs » disponible sur le site Internet des services de l'État des Hautes Pyrénées.

Contact

DDT 65

Service Urbanisme Foncier Logement

Bureau Aménagement et Planification Territoriale

3 rue Lordat, BP 1349

65013 TARBES cedex