



Notion de PAU (Parties Actuellement Urbanisées) et de hameaux

Article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme

«En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement 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.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant 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

doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

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 publique, 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 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.»

Instaurée par l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et l'État, la notion de partie actuellement urbanisée d'une commune (PAU), codifiée à l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme, s'insère dans le dispositif de la décentralisation française instaurée par la loi du 2 mars 1982.

L'article L 111-1-2 définit les règles de constructibilité dans les communes qui n'ont pas de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposables aux tiers. Elles peuvent accueillir des constructions :

- dans les parties actuellement urbanisées de leur territoire (PAU),
- hors de ces parties urbanisées, uniquement suivant quatre exceptions limitativement énumérées.

Article L 145-3-III du code de l'urbanisme

Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole font partie des quatre exceptions prévues par cet article, elles peuvent donc être autorisées en dehors de la PAU.

Cette notion de PAU est à rapprocher de la notion de hameau évoquée dans les prescriptions de l'article L.145.3 du code de l'urbanisme, découlant des dispositions de la loi montagne, qui régit les possibilités d'extension de l'urbanisation dans ces espaces.

CRITÈRES DE DÉTERMINATION DE LA PAU :

La notion de partie actuellement urbanisée ne fait pas l'objet d'une définition juridique (légale, réglementaire ou jurisprudentielle) car l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales.

De même, aucun critère national de la PAU n'a été défini. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge. L'étude de la jurisprudence du Conseil d'Etat permet de dégager quatre critères principaux pour définir si un projet se situe dans la PAU :

- **la présence "d'un nombre suffisant"** de constructions existantes sur le site. Cette analyse concerne la structure du bâti dans le secteur concerné au vu de photos aériennes ou d'un plan cadastral à jour,

- **la distance entre le projet et les constructions existantes** (soit le bourg, soit un hameau). Il faut que le projet s'insère dans la structure du bâti local et fasse partie du groupement de constructions existantes,

- **l'absence de toute coupure d'urbanisation** entre le bâti existant et le projet. Un projet très proche géographiquement de l'urbanisation existante peut être considéré comme hors PAU, s'il est séparé de cette urbanisation par une route, un dénivelé important, un ruisseau ou une voie ferrée. Ces éléments constituent une coupure qui rompt la proximité,

- **la présence de voie et de réseaux de desserte**. Il s'agit d'un critère souvent mis en avant par les demandeurs qui n'est pas suffisant à lui seul pour démontrer la PAU.

La plupart des arrêts du Conseil d'Etat se fondent sur plusieurs critères ; un seul ne semble jamais déterminant pour démontrer que le projet se situe en PAU. En la matière, les jugements font le plus souvent autorité "*au regard des circonstances de l'espèce*", ce qui signifie que chaque décision est donnée au cas par cas. Les services instructeurs de l'Etat procèdent de la même manière en examinant le projet au regard du faisceau de critères décrit ci-dessus.

La transcription locale pour l'Aveyron conduit à la prise en compte des éléments suivants :

- **critère de taille** : au minimum 3 foyers différents s'il s'agit d'un hameau constitué et organisé, sinon 4 ;

- **critère d'organisation de l'espace** : l'existence d'espaces publics (hors voirie), de lieux de convivialité attestent d'une organisation de ces espaces et leur confèrent la qualité de hameau ou de PAU. Une urbanisation linéaire diffuse n'est pas considérée comme constituant à elle seule une PAU. Cependant, si l'organisation autour de la voie conduit à une organisation et à une densification de l'espace (carrefour par exemple), la notion de PAU pourra être évoquée.

La délimitation de la PAU ou du hameau se fait par :

- **des ruptures physiques** (ruptures topographiques, cours d'eau, espaces boisés, certaines voiries importantes) ;

- **la continuité avec la PAU existante** : la parcelle contigüe à la PAU est considérée en PAU. Dans le cas de parcelles de grande superficie, une implantation de la construction au plus près de la PAU sera recherchée.

ACTIONS DES DIFFÉRENTS ACTEURS :

Association Départementale des Maires :

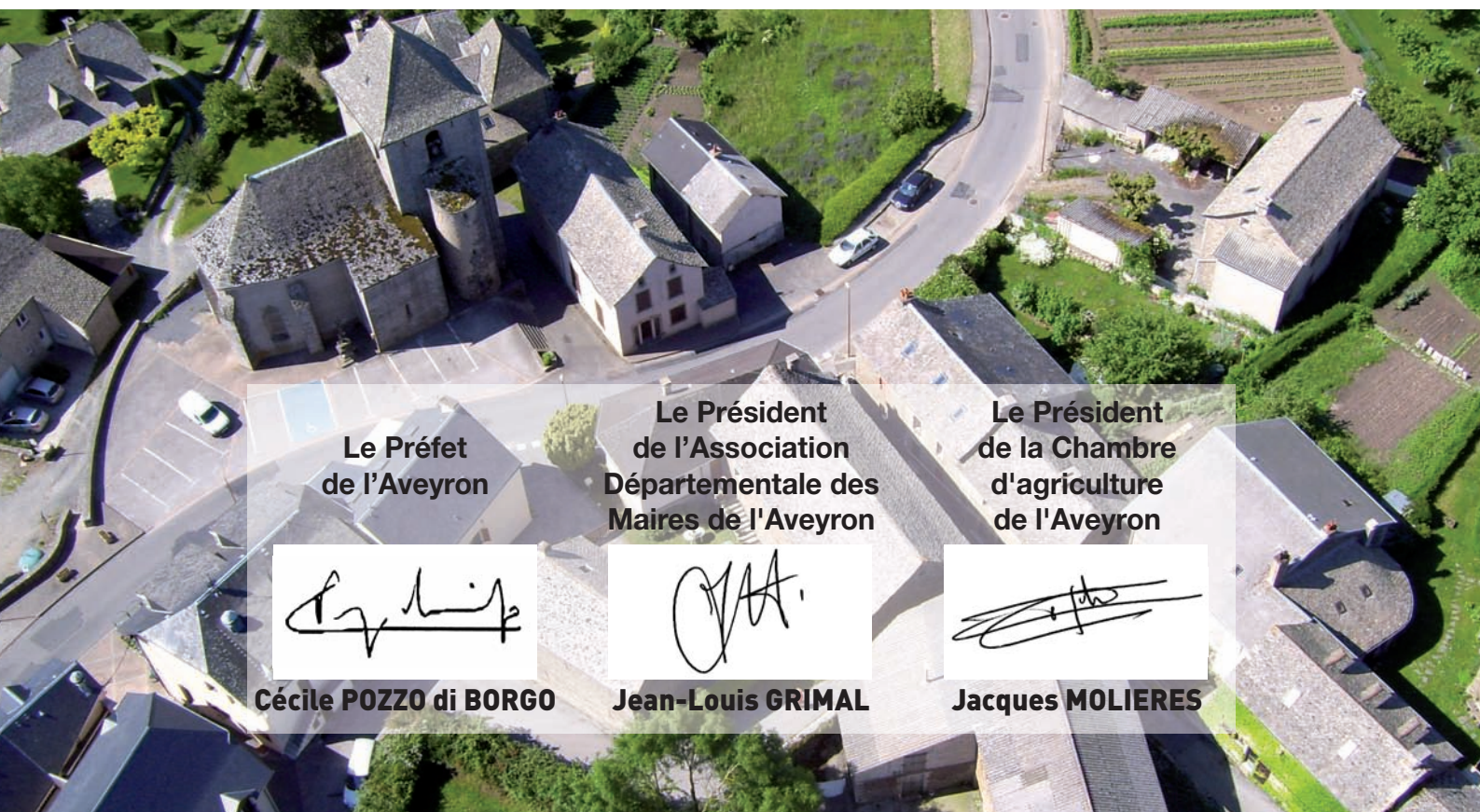
- élaborera, avec l'appui de la DDT, une action de formation à destination des élus afin de partager et diffuser la doctrine définie par la fiche.
- incitera les maires à formuler un avis écrit motivé sur les demandes et à orienter des demandeurs vers un CU préalable.

Chambre d'agriculture :

- portera la doctrine arrêtée par la fiche,
- justifiera dans les avis de la nécessité du projet avec l'exploitation agricole,
- justifiera de la protection des terres agricoles et des exploitations agricoles.

Direction Départementale des Territoires :

- diffusera la doctrine dans le cadre de l'association de l'Etat,
- participera à l'action de vulgarisation ou de formation sur ce thème.



Le Préfet
de l'Aveyron

Cécile POZZO di BORGO

Le Président
de l'Association
Départementale des
Maires de l'Aveyron

Jean-Louis GRIMAL

Le Président
de la Chambre
d'agriculture
de l'Aveyron

Jacques MOLIERES