



## **Disparités des modalités d'attribution de certificats d'urbanisme selon les subdivisions**

**13<sup>ème</sup> législature**

**Question écrite n° 21084 de M. Jean-Claude Lenoir (Orne - UMP)**

**publiée dans le JO Sénat du 24/11/2011 - page 2963**

M. Jean-Claude Lenoir attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les disparités qui existent d'un département à l'autre, voire d'une subdivision territoriale à l'autre, dans l'application du règlement national d'urbanisme. C'est tout particulièrement le cas pour les demandes de certificats d'urbanisme. Dans certains territoires ruraux, la plupart des projets sont rejetés pour cause de mitage même lorsqu'il existe déjà plusieurs habitations à proximité. Dans d'autres territoires, en revanche, les services instructeurs se montrent beaucoup plus souples à cet égard. Cette situation illustre le caractère subjectif de l'appréciation portée par les services chargés d'instruire les demandes de certificats d'urbanisme. C'est la raison pour laquelle il souhaiterait savoir s'il est envisagé d'harmoniser les conditions de délivrance des certificats d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Il souhaiterait savoir également s'il est envisagé de préciser et en l'occurrence d'assouplir les critères d'appréciation du mitage afin d'éviter le recours excessif à cette notion qui a pour effet de rendre tout projet de construction quasiment impossible dans certaines communes rurales.

**Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement**

**publiée dans le JO Sénat du 16/02/2012 - page 418**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables à un terrain particulier à un moment donné. Les règles sont déterminées par les règlements d'urbanisme locaux ou à défaut par le règlement national d'urbanisme. L'article L.111-1-2 de ce règlement national, qui s'applique lorsque les communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme opposable aux tiers, contraint strictement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU). L'appréciation de la PAU ne peut pas être effectuée à partir de règles nationales car elle fait appel à un faisceau de critères. En effet, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus que l'on trouve dans les environs, de la distance par rapport aux constructions les plus proches, mais aussi en fonction de la protection de l'activité agricole ou du paysage, de la desserte par des équipements, de la topographie des lieux et des éléments qui marquent les limites de l'urbanisation comme une route ou une rivière. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition et encore moins de critères nationaux de la définition de la PAU. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge. L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme établit ainsi une règle de constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Il autorise l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que 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. Il permet également les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Il rend possible, en outre, les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Par ailleurs, l'article L. 111-1-2 (4°) permet au conseil municipal de déroger à la règle de constructibilité limitée pour un projet justifié par l'intérêt communal, pour éviter par exemple une diminution de la population locale. La délibération motivée peut porter sur une ou plusieurs constructions, ou sur une opération de taille modeste en rapport avec la taille de la commune et qui ne porte pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages. L'application de cette disposition, soumise à l'appréciation du préfet, a pour but d'éviter la désertification rurale. Ainsi, l'ensemble du dispositif prévu par l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme apparaît suffisamment souple pour gérer cette notion de constructibilité limitée, compte tenu de la volonté de lutte contre le mitage réaffirmée par le Grenelle de l'environnement.