

Concept central de la loi montagne (repris de la directive d'aménagement de la montagne de 1977), l'obligation de construction en continuité des bourgs, villages et hameaux a pour objet de préserver les espaces naturels montagnard du mitage. Si le principe semble simple et de bon sens dans sa formulation, il s'est longtemps révélé gênant dans son application sur le terrain, rendant souvent impossible la délivrance de permis de construire en raison de ruptures constatées de la continuité des constructions. Divers aménagement législatifs ont été nécessaires pour réintégrer les hameaux dans les ensembles urbanisés bénéficiant du principe (en l'absence duquel ceux-ci étaient tenus à l'immobilisme), et assouplir la rigueur de son interprétation par le juge. Ainsi, la récente loi SRU a cherché avec les zones d'urbanisation future, à mettre en place un outil permanent qui permette de débloquer les situations d'impasse qui trop souvent résulte de l'application de ce principe .

L' Article L.145-3.III cu

« Sous réserve de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs villages et hameaux existants, sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci dessus* ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites , de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées ».

** I : mise en réserve des terres agricoles et dérogation à l'interdiction de construction pour les bâtiments agricoles et la restauration des chalets d'alpage /II : obligation générale de préserver le patrimoine naturel et culturel montagnard dans les documents et décisions d'urbanisme*

Où s'applique-t-il ?

Venant compléter la règle de la constructibilité limitée posée à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme qui ne concerne que les communes non couvertes par un document d'urbanisme, l'obligation de construction en continuité, qui ne vaut qu'en zone montagne, s'applique :

- d'une part aux zones agricoles (A) et aux zones naturelles et forestières (N) des plans locaux d'urbanisme, ainsi qu'aux zones NB, NC et ND des anciens POS ;
- d'autre part, aux zones à urbaniser (AU) dont l'ouverture à la construction est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, ainsi qu'aux zones NA « strictes » des anciens POS.

Par contre, elle n'affecte pas les terrains déjà constructibles. Ainsi les zones à urbaniser (AU et NA) dont les règlements autorisent l'urbanisation sans qu'il soit besoin de modifier ou de réviser le document d'urbanisme peuvent poursuivre leur urbanisation, dans la mesure où les dispositions réglementaires qui les gouvernent ne sont pas illéales.

Des limites incertaines

Aucun texte ne fixant de paramètres concrets à ce que devrait être la continuité, ou pour définir ce qu'est un hameau, c'est le contentieux qui s'en charge. De la jurisprudence ainsi engrangée, il ressort que la continuité n'est pas assurée dans les cas suivants :

- la continuité s'apprécie par référence au regroupement de la majorité des habitations et non par rapport aux éventuelles constructions avoisinantes (TA Nice, 28.02.91, Politi - n°86903)
- une distance de 80 m par rapport aux constructions les plus proches suffit à établir qu'il n'y a pas continuité (TA Clermont-Ferrand, 11.10.90, Dubien - n°97193 / CAA Lyon, 18.02.97, SCI Cret du Four et commune de Combloux - n°95.5)
- le fait de se situer sur une voie desservie par les réseaux publics et bordée d'habitations de l'autre côté de cette même voie ne constitue pas une présomption de continuité et n'en impose pas moins de respecter la mise en réserve des terres agricoles (TA Grenoble, 23.05.90, Mme Rotkopf - n° 88.36188)
- la présence d'une construction neuve sur la parcelle voisine n'est pas un gage de continuité (TA Grenoble, 13.05.85 Convers)
- un château peut constituer une « barrière naturelle » à la continuité de l'urbanisation, même si le projet de construction qui se situe au-delà n'est pas très éloigné du centre du village (80 m) ; idem s'agissant d'un ruisseau (TA Grenoble, 30.06.92, Mme Dedevers - n°90.7901 et Baillard - n°90.2440)
- Il n'est néanmoins pas inutile de rappeler que pour sa part le Conseil d'Etat définit la continuité sur la base des deux critères de la proximité des habitations voisines et de l'existence de dessertes en matière de réseau d'eau et d'électricité (CE, 05.01.94, Cribier - n°129.94)

Contacts utiles

➔ DDE M. _____ ☎ _____

Marche à suivre...

S'assurer de la continuité d'un projet de construction avec le bâti existant

L'examen de la jurisprudence, montre qu'il n'est pas possible en la matière d'acquiescer de certitudes absolues. La démarche présentée ici ne vise qu'à permettre d'identifier grossièrement les demandes d'autorisation de construire manifestement vouées à l'échec.

1. Evaluer la proximité du projet par rapport à la partie actuellement urbanisée et la commune

en vertu de la jurisprudence, tout éloignement de plus de 75 à 80 mètres des zones urbanisées compromet toute chance de faire autoriser le projet

2. Veiller à l'absence de toute barrière naturelle à la progression de l'urbanisation (éléments caractéristiques du paysage tels que les cours d'eau, falaises, failles, voire les bâtiments historiques).

3. Tenir compte de la distance et du nombre des constructions voisines, ainsi que de l'existence éventuelle de la desserte en eau et en électricité.