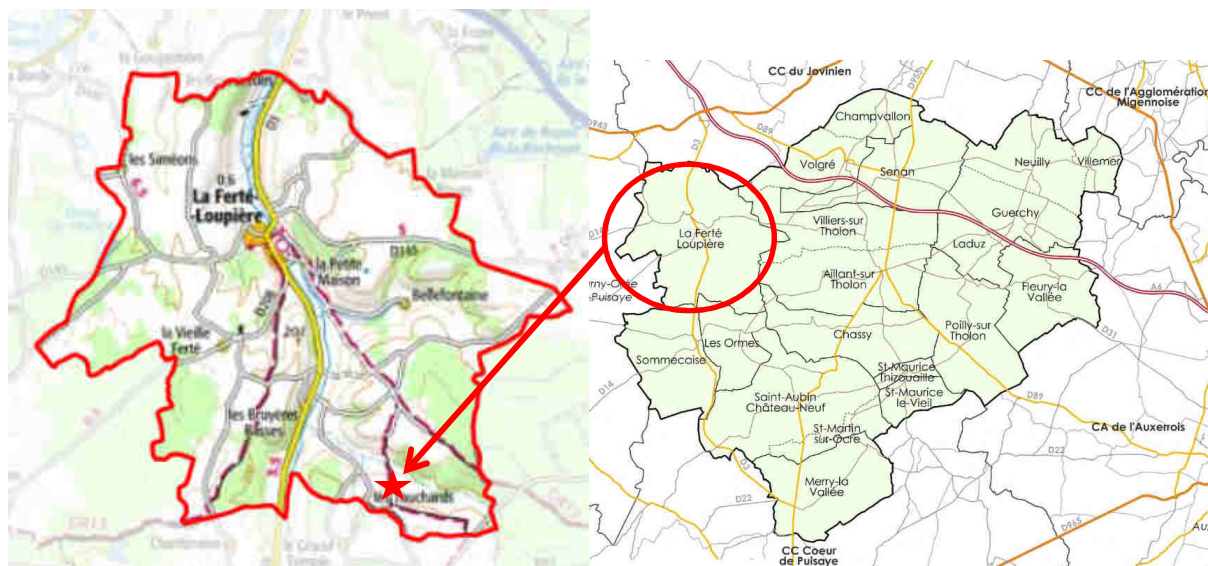


## COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME



### La commune de la Ferté Loupière et sa localisation au sein de la Communauté de Communes de l'Aillantais

Sur la commune de La Ferté Loupière, aucun document d'urbanisme n'est aujourd'hui en application. La commune de La Ferté Loupière ne possède pas de PLU ou d'un autre document d'urbanisme. Dans ce cas, c'est le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** qui s'applique.

Dès lors, que la définition des règles applicables en matière d'urbanisme n'est pas prévue par la commune, le code de l'urbanisme prévoit un ensemble de prescriptions minimales à respecter sur le territoire national. Les communes où s'applique le RNU sont notamment soumises au principe de **constructibilité limitée** (Art L. 112-1-2 du code de l'urbanisme) qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées à défaut de traduction du projet d'urbanisme de la commune dans un document de planification. De plus, en l'absence de document d'urbanisme, la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme reste à l'État.

Toutefois, le RNU comporte également des prescriptions d'ordre public qui s'appliquent y compris lorsque la commune ou son regroupement compétent est doté d'un Plu ou d'un document en tenant lieu.

Ainsi, tout projet peut être refusé, sauf observation de prescriptions spéciales, s'il :

- porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;
- compromet la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R. 111-4 du code de l'urbanisme) ;
- est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (R. 111-15 du code de l'urbanisme) ;
- porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R. 111-21 du code de l'urbanisme).

*Extrait de l'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 ;*

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 publiques, 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 Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.*

**La réhabilitation des bâtiments d'élevage du GAEC correspond bien à la définition du point 2 de l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme.**

**Bilan : Dans notre cas, il s'agit d'une réhabilitation d'un bâtiment existant. Il n'y a pas de permis de construire de déposer en lien avec l'augmentation d'effectif des veaux de boucherie.**

**A noter que la commune de La Ferté Loupière fait partie de la communauté de Communes de l'Aillantais. Un PLU Intercommunal est en cours d'élaboration.**