

# Les exceptions à la règle de constructibilité limitée

En l'absence de document d'urbanisme, **seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées des communes**

## → certaines constructions en raison de leur nature

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension des constructions existantes
- les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles
- les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée de celles-ci (exemple : station d'épuration)

## → des constructions justifiées par l'intérêt de la commune

Cet intérêt peut être lié à la démographie, à l'emploi, au budget communal, à la profession du demandeur, au besoin de services, à la lutte contre la désertification, au maintien de services publics, etc.

Le conseil municipal peut ainsi estimer qu'il est de l'intérêt de la commune d'autoriser une habitation qui abritera une famille de six enfants en âge scolaire, qui permettront de ce fait le maintien de la classe unique du village.

**Une délibération motivée du conseil municipal** doit justifier concrètement l'intérêt pour la commune d'autoriser le projet de construction. Suite à de récentes jurisprudences, si la délibération se limite à énumérer les motifs figurant dans le code de l'urbanisme, elle ne pourra être prise en compte par le service instructeur.

Malgré une délibération favorable et motivée du conseil municipal, le projet de construction peut tout de même être refusé :

- s'il porte atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique
- s'il entraîne un surcroît important de dépenses publiques
- s'il est contraire aux objectifs de développement durable et aux dispositions de la loi littoral ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application

**Une délibération motivée peut s'avérer onéreuse pour la commune**

En effet, en matière d'extension ou de renforcement de réseaux, si la construction ainsi autorisée est située à plus de 100 mètres des réseaux publics existants, le dispositif de financement des raccordements à usage individuel ne pourra être utilisé. Par ailleurs, l'absence ou le très faible nombre de nouvelles constructions dans ce secteur, du fait de sa situation hors des parties actuellement urbanisées de la commune, rend le recours à la participation pour voirie et réseaux inutile ou inefficace. Il est donc fort probable que les dépenses soient à la charge du budget communal.

**Pour en savoir plus**

Vos contacts

- **DDE du calvados**

**Unité application du droit des sols (ADS)**  
Téléphone : 02 31 43 15 60  
Courriel : DDE-Calvados@developpement-durable.gouv.fr

- **Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)**

Téléphone : 02 31 15 59 60  
Courriel : caue14@wanadoo.fr

Direction départementale de l'Équipement du Calvados  
Novembre 2008

Réalisé avec l'aimable autorisation de la commune de Hamars et en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et l'Union Amicale des Maires du Calvados (UAMC).

Crédit photo : CG14 - orthophotoplan 2005

Direction départementale de l'Équipement du Calvados  
10 boulevard du Général Vanier  
BP 80517  
14035 Caen cedex 1  
Téléphone : 02 31 43 15 00  
Télécopie : 02 31 43 16 00  
www.calvados.developpement-durable.gouv.fr

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

**Présent pour l'avenir**

# La constructibilité limitée dans les communes sans document d'urbanisme

## Limiter l'urbanisation dispersée et inciter à la planification

Dans les communes sans plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols ou carte communale, le code de l'urbanisme limite la constructibilité aux parties actuellement urbanisées de leur territoire.

**La notion de parties actuellement urbanisées est donc centrale** pour déterminer si un terrain est constructible ou ne l'est pas. La délivrance ou le refus des permis de construire sur cette base fait souvent l'objet de discussions entre les demandeurs, les communes et l'État.

Cette plaquette se propose d'apporter un éclairage sur la règle dite "de constructibilité limitée", et notamment sur la notion de parties actuellement urbanisées.



Exemple d'émiettement des constructions dans le Calvados

### Bon à savoir :

La règle de constructibilité limitée n'est adaptée qu'aux communes rurales dans lesquelles n'est délivré qu'un faible nombre de permis de construire et où l'évolution modeste de l'urbanisation ne pose pas de problème d'identification des parties actuellement urbanisées.

Si des problèmes d'appréciation des parties actuellement urbanisées se posent, si plusieurs délibérations du conseil municipal successives visent à autoriser des projets de construction en dehors des parties déjà urbanisées, c'est qu'il est **temps d'élaborer un plan local d'urbanisme ou une carte communale**. En effet, seuls ces documents permettent de véritablement gérer le développement de l'urbanisation.

*Nota : la règle de constructibilité limitée sera probablement réactualisée au vu des exigences du développement durable définies par le Grenelle de l'environnement.*

### La constructibilité limitée vise à :

- lutter contre l'éparpillement anarchique des constructions
- préserver et revaloriser les espaces naturels, agricoles et forestiers
- utiliser de manière rationnelle les sols
- assurer la salubrité, la sécurité publique, la gestion économe des finances publiques



# LA DÉFINITION DES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES DES COMMUNES

Cette notion n'étant pas définie par la loi, c'est la **jurisprudence** qui permet de la préciser.

Les critères à **combiner** pour déterminer si un terrain est situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune sont :

- ✓ le nombre de constructions déjà existantes dans la zone considérée qui doit être "suffisant"
- ✓ la contiguïté ou la proximité immédiate du bourg ou d'un hameau
- ✓ l'existence de terrains voisins déjà construits

- ✓ la desserte par les équipements
- ✓ la protection de l'activité agricole
- ✓ le type d'urbanisation et d'habitat du secteur (habitat groupé ou dispersé)
- ✓ la géographie des lieux et la présence d'une coupure naturelle ou artificielle (cours d'eau, dénivellation, voie importante)

## PRÉCISIONS

L'identification des parties actuellement urbanisées d'une commune est effectuée :

- à partir d'une "vision photographique" du bâti dont les limites peuvent être marquées par une voie, un mur, un cours d'eau, la végétation
- au regard des constructions du seul territoire de la commune, même en limite du territoire communal

✓ Un nombre de constructions suffisant pour considérer cette zone comme une partie actuellement urbanisée de la commune

✓ Terrains nus bordés de terrains déjà construits

✗ Terrains situés hors des parties actuellement urbanisées de la commune car bordés d'un seul terrain déjà construit

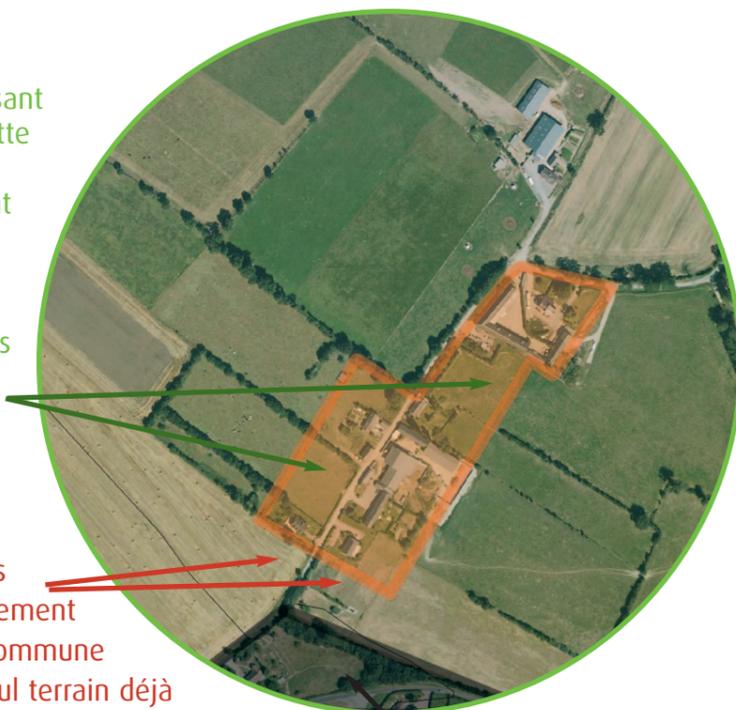
✗ Type d'urbanisation : des constructions sur ces terrains amorceraient une urbanisation linéaire le long du chemin rural

✗ Protection des terres agricoles



✗ Une dénivellation constituant la limite d'une partie actuellement urbanisée

## Exemple de la Commune de Hamars



Territoire de la commune limitrophe



✗ Un nombre de constructions insuffisant pour considérer cette zone comme une partie actuellement urbanisée de la commune

✗ Zone éloignée du bourg

✗ Protection des terres agricoles



✗ Un habitat trop dispersé pour que cette zone constitue une partie actuellement urbanisée de la commune

✗ Protection des terres agricoles