

L'extension de l'urbanisation en continuité

L'identification des villages et des agglomérations

Conformément à l'article **L. 121-8** du code de l'urbanisme, dans les communes littorales l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Ainsi, seules peuvent être autorisées "les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations" ([CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924](#)). Les nouvelles constructions dans les secteurs mités sont donc interdites, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

A l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contiguë à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :

- la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local);
- le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet ;
- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique: route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).

Ainsi, il n'y a pas continuité lorsqu'une construction se situe à 200 mètres du lieu-dit le plus proche et en est séparée par une voie communale ([CE, 15 octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578](#)).

1. Critères d'identification

Les notions d'agglomération, de village et de hameau pouvant varier d'une région à l'autre, en fonction des spécificités locales, il est conseillé de les définir dans les documents d'urbanisme.

1.1. L'agglomération

La notion d'agglomération, au sens de l'article **L. 121-8** du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Cependant, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération ([CE, 26](#)

[octobre 2001, Eisenchteter, n° 216471](#)).

Une ville ou un bourg important constituent une agglomération, au sens de l'article L. 146-4. Au contraire, un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération ([CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu Maure-Vieil, n°137623, à propos d'un lotissement](#)).

1.2. Le village

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

1.3. Le hameau nouveau intégré à l'environnement

Les dispositions particulières au littoral ont pour objectif de lutter contre le mitage des espaces littoraux. Dès lors, la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, qui autorise une urbanisation des espaces littoraux en dehors des agglomérations et villages existants, doit demeurer exceptionnelle. Aussi, la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement doit faire l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU, qui préciseront notamment les raisons pour lesquelles la collectivité déroge au principe d'urbanisation en continuité et crée un hameau nouveau intégré à l'environnement ([CE, 3 avril 2014, n° 360902, Cne de Bonifacio](#)).

a) La notion de hameau

La notion de hameau variant selon les traditions locales, il est important de préciser cette notion et de justifier la définition adoptée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme, mais également de procéder à une identification cartographique dans les plans locaux d'urbanisme.

Pour définir un hameau, il convient de se référer aux critères cumulatifs suivants :

- un nombre de constructions limité (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) destiné principalement à l'habitation ;
- un nombre limité de logements ;
- regroupé et structuré ;
- isolé et distinct du bourg ou du village.

b) L'intégration à l'environnement

Le hameau nouveau intégré à l'environnement reprend les caractéristiques du hameau mais doit en outre "être intégré à l'environnement". Le législateur a entendu par cette formule imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. La qualité architecturale des constructions, son organisation interne, l'intégration dans le site, le respect des règles d'implantation locales sont autant d'éléments à prendre en compte. Des secteurs spécifiques pour les zones d'implantation des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement avec un

règlement adapté seront utilement créés.

Les caractéristiques locales du hameau doivent être prises en compte, ces dernières pouvant être entendues différemment suivant les régions. Ainsi, le juge examinera que le projet présente les caractéristiques des hameaux traditionnels du secteur ([CE, 3 avril 2014, n° 360902, précité, Commune de Bonifacio / CAA Nantes, 22 mars 2013, Commune de l'Île-de-Batz, n°12NT02292](#)).

c) Illustrations

S'il existe relativement peu de jurisprudence sur la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement, certaines décisions ont été rendues ces dernières années, lui donnant des contours un peu plus précis.

C'est ainsi qu'a été qualifié de hameau nouveau intégré à l'environnement, au regard de l'organisation des lots et de la configuration des constructions projetées, un projet immobilier dont les constructions sont implantées autour d'un espace commun constitué par une rue centrale, sur laquelle donnent toutes les portes d'entrée des maisons, et une petite place de 500 m² avec une fontaine et un boulo-drome ([CAA Marseille, 16 mai 2012, n° 10MA03021](#)).

En revanche, un projet alignant des constructions, sans organisation spatiale conforme aux traditions locales ([CAA Nantes, 22 mai 2013, n° 12NT02292](#)) ou un simple lotissement, même si son impact visuel est réduit ([CAA Nantes, 1^{er} juin 2010, n° 09NT01448](#)) ne constituent pas un hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette qualification n'a été retenue ni pour un projet développant deux îlots de 23 800 et 47 000 m² (CE, 3 juillet 1996, n° 137623) ni pour une construction isolée ([CAA Nantes 30 juin 2006 n° 05NT01182](#)).

Enfin, tout récemment, le Conseil d'Etat a considéré que lorsque, d'une part, les constructions les plus proches du projet ont principalement été réalisées dans le cadre d'un lotissement autorisé en 1974 sous la forme de maisons d'habitation situées sur de vastes parcelles de 3 000 mètres carrés et, d'autre part, le projet envisagé ne porte que sur une seule maison d'habitation, il ne peut pas être qualifié d'extension de l'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de l'article **L. 121-8** du code de l'urbanisme ([CE, 27 juillet 2015, n° 370846](#)).

2. Règles applicables

2.1. Notion d'extension de l'urbanisation

Une opération de construction isolée, même à usage agricole, est constitutive d'une extension de l'urbanisation ([CE, 15 octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578](#)).

Ainsi, constituent notamment une extension de l'urbanisation :

- la création d'un parking de 1 800 m² en bordure de route, un appontement public et une promenade publique ([CE, 14 janvier 1994, Commune de Rayol-Canadel, n° 127025](#)) ;
- une installation agricole générant une surface hors oeuvre brute de 1228m² ([CE, 15](#)

[octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578](#) ;

- une centrale thermique ([CE, 12 octobre 1993, avis de la section des Travaux Publics](#)) ;
- des éoliennes ([CE, 14 novembre 2012, Société Néo Plouvien, n° 347778](#)) ;

Toutefois, la jurisprudence autorise l'extension limitée de constructions existantes ou encore certains ouvrages techniques, tels que :

- l'extension d'une maison d'habitation existante de 44m² par l'adjonction d'une pièce de 8m² et la reconstruction d'un bâtiment annexe de 12m² ([CAA Nantes, 16 décembre 1998, Commune de Préfailles, n° 97NT02003](#)) ;
- une station de pompage ([CE, 14 octobre 1991, SIVOM du plateau de Valensole, n° 109208](#)) ;
- un projet de liaison routière ([CE, 12 novembre 1997, Association des amis de Saint-Palais-sur-mer, n° 134085](#)).

2.1. Constructions autorisées

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables dans les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres, sont autorisées :

- les constructions situées à l'intérieur et en continuité des agglomérations et villages ;
- les constructions situées à l'intérieur des hameaux, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau et que le hameau ne soit pas en réalité une zone d'urbanisation diffuse. Par conséquent, l'extension de l'urbanisation aux franges d'un hameau existant ([CE, 27 juillet 2009, Commune du Bono, n° 306946](#)) n'est pas possible.

Dans les autres secteurs de la commune (zones non urbanisées et zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages), ne sont autorisées que :

- les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ;
- les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve qu'elles ne constituent pas de l'urbanisation ;
- les installations, constructions et aménagements mentionnés aux articles [L. 121-4](#) et [L. 121-5](#) du code de l'urbanisme. Il s'agit des ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance et

des stations d'épuration d'eaux usées non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;

- les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article **L. 111-15** du code de l'urbanisme.

En outre, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisés en discontinuité de l'urbanisation, après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites¹. Cette dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité s'applique au-delà des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux (pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article **L. 321-2** du code de l'environnement). Le plan local d'urbanisme peut adapter, en plus ou en moins et hors espaces proches du rivage, la largeur de cette bande, afin de tenir compte de la configuration des lieux.

CONTACT

DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]

Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]

littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

tél. : 01 40 81 98 35

¹ Pour le détail, se référer à l'article **L. 121-8** du code de l'urbanisme, introduit par l'article **138** de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte