

Cadre d'examen interne CDPENAF 38

Gestion des évolutions des habitations existantes en zones A et N

L'objet de la présente fiche est d'alléger les modalités d'instruction des dossiers soumis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur la gestion des évolutions des habitations existantes en zones A et N.

Ainsi, les PLU qui tiendront compte des recommandations présentées dans cette fiche feront l'objet d'une instruction allégée avant d'être soumis à l'avis de la CDPENAF.

Les éléments ci-dessous n'ont cependant pas vocation à être généralisés à l'ensemble du département si les auteurs du PLU souhaitent prévoir des règles différentes. Dans ce cas, l'instruction réalisée par la DDT donnera lieu à un rapport présenté en CDPENAF.

Définitions¹ des extensions et annexes

Une extension est, soit une surélévation, soit une construction horizontale, contiguë à la construction principale existante avec laquelle elle doit présenter un lien fonctionnel. Ses dimensions sont inférieures à celles de la construction existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Une annexe correspond à une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités d'une construction dite principale, à laquelle elle peut être accolée ou non. L'annexe est distante de la construction principale, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. L'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Article L151-12 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article précisent que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

Par conséquent, les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe (sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à des équipements collectifs).

Le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise, et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La définition, dans le PLU, d'autres règles relatives à la qualité architecturale et paysagère des extensions et annexes pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

Les dispositions du règlement prévues à l'article L151-12 sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

¹ *Projet de lexique national (version janvier 2017) prévu à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme*

Identification des zones d'implantation

Conformément à l'article R 151-2, le rapport de présentation du PLU comporte la justification de la délimitation des zones A et N, et notamment celles dans lesquelles les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation seront autorisées.

Ainsi, il pourra être identifié des zones N ou A, où un habitat dispersé existant peut évoluer raisonnablement sans préjudice pour son environnement naturel ou agricole, justifiant la possibilité d'autoriser des extensions et des annexes. En d'autres termes, la zone d'implantation sera alors définie comme l'ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitations existants.

Au contraire, des objectifs de protection pourront justifier que la règle de certaines zones A et N n'autorise pas les extensions et les annexes des habitations existantes. D'autres éléments (liés à la prise en compte des risques, de l'assainissement, etc) peuvent également justifier l'interdiction d'évolutions du bâti existant à usage d'habitation.

Qualité architecturale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives liées au grand paysage.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes, ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...), peuvent être autorisées sous réserve qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans leur environnement, et notamment avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront être notamment en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

Détermination des conditions de distance maximale d'éloignement, de hauteur, d'emprise et de densité

Tout d'abord, il conviendra de préciser dans le règlement du PLU la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, de manière à observer des proportions satisfaisantes et limitant le mitage des espaces agricoles et naturels.

De même, les règles de hauteur, d'emprise et de densité devront impérativement être définies dans le règlement, sous peine de rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des extensions et annexes.

Ces règles doivent nécessairement poursuivre l'objectif de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En cas de contentieux, s'agissant d'une mesure dérogoratoire à la non-constructibilité de la zone, le juge appréciera strictement la détermination de ces conditions.

Il est rappelé que conformément à l'article R 151-2, **le rapport de présentation doit justifier la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent.**

Il serait par ailleurs nécessaire de s'assurer que les dispositions relatives à la gestion du bâti existant dans les zones U ne soient pas a priori incohérentes avec les dispositions prévues en zones A et N (sauf enjeux spécifiques).

Recommandation sur le règlement du PLU pour la gestion des extensions et annexes en zone A et N :

Soumettre les extensions et les annexes à la condition suivante (rappel) : ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'utilisation de la notion d'emprise au sol et non pas de surface de plancher sera privilégiée correspondant plus à l'objectif poursuivi par la loi, de contrôle de densité et d'emprise des constructions.

Précisions du règlement	Extensions Zone A	Extensions Zone N	Annexes Zone A	Annexes Zone N
Zone d'implantation	En continuité de la construction principale		Implantation à moins de 20 m du bâtiment d'habitation principale.	
Conditions de hauteur	La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.		La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.	
Conditions d'emprise au sol	Augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol au total.		Dans la limite de 30 m ² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m ² .	

Procédure d'évolution du PLU nécessaire à l'application de la mesure

Le caractère limité des mesures ne devrait pas en principe pas porter atteinte aux orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Dès lors, si l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune souhaite faire évoluer son PLU afin de rendre le dispositif applicable sur son territoire, il devra engager à priori une procédure de modification, décrite aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.