

Gestion des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle des PLU

Rappel du contexte

Depuis la loi engagement national pour l'environnement (ENE ou Grenelle 2) du 12 juillet 2010, en application des articles R123-7 et R123-8 du code de l'urbanisme, dans les zones agricole (zone A) et naturelle (zone N) des plans locaux d'urbanisme (PLU) ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole et forestière ;
- à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article L123-1-5 14° du code de l'urbanisme prévoyait par ailleurs que : « *dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

Cette disposition introduite par la loi ENE a nécessité une interprétation qui a conduit, dans le département de la Drôme, à la validation en CDCEA du 12 janvier 2012, d'une note de « doctrine » sur la gestion du bâti existant en zone agricole et naturelle : il y était proposé la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL : Ah et Nh) au plus près du bâti existant, dans lesquels les extensions et les annexes étaient autorisées, dans certaines limites.

En dehors de ces STECAL, le changement de destination des bâtiments agricoles était géré par un repérage sur le règlement graphique (au titre du feu L123-3-1 du code de l'urbanisme).

Les évolutions récentes

Depuis, la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** du 24 mars 2014 a rendu exceptionnelle la création des STECAL dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. En dehors de ces secteurs, seuls étaient autorisés les bâtiments, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial pouvaient faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée (sous réserve de l'avis conforme de la CDCEA ou de la CDNPS). Le changement de destination ou l'extension limitée ne devaient pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par la suite, la **loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF)** du 13 octobre 2014, a assoupli ces dispositions en autorisant l'extension des bâtiments d'habitation, la notion d'intérêt patrimonial ou architectural ayant été supprimée. Le règlement des zones agricole ou naturelle devait préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, la **loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron)** du 6 août 2015 assouplit les précédentes dispositions, puisqu'en plus des extensions, la construction d'annexes aux habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. En plus des précisions relatives aux zones d'implantation et aux conditions de hauteur et de densité, le règlement du PLU doit désormais préciser les conditions d'emprise de ces 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.

Les dispositions du règlement du PLU relatives à la gestion des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle sont désormais soumises à un avis simple de la CDPENAF.

Proposition de traduction réglementaire

Afin d'éviter de trop longs débats sur ces dispositions du règlement des zones A et N en CDPENAF, il est proposé à celle-ci la validation d'un règlement « type » qui sera soumis aux communes et à leur bureau d'études au cours de la procédure d'évolution de leur PLU.

ZONE AGRICOLE // ZONE NATURELLE

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 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 5 m.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

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 monumentales.

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 de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être 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.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Il conviendra, dans la partie consacrée du règlement d'ajouter la définition des termes suivants :

DEFINITIONS

Annexe

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de plancher

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol

Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. *Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable.*