

#1

Les Cahiers du CAUE

URBANISME

Prise en compte des annexes
et des extensions des habitations
en zones agricole et naturelle
des PLU existants

Proposition d'écriture du règlement

Le présent guide a pour ambition de vous informer des évolutions législatives et de vous fournir toutes les clés, afin que vous puissiez décider le plus rapidement possible des actions à mettre en œuvre pour rendre applicables les changements apportés par la loi.

Il s'agit d'un outil d'aide à la prise de décision et il s'applique aux documents existants.

Cette **nouvelle version** fait suite à la publication du décret du 29 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

Pourquoi ce guide ?

Il y a maintenant 14 ans, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a institué les Schémas de Cohérence Territoriaux et les Plans Locaux d'Urbanisme, posant ainsi le principe d'un développement durable des territoires et le nécessaire équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles.

Conscients de l'importance de ce principe dans la préservation de la qualité du paysage et du cadre de vie du Calvados, les élus se sont mobilisés afin d'élaborer des documents d'urbanisme permettant de lutter contre les effets du mitage et de la consommation excessive des terres agricoles tout en maintenant les dynamiques de développement des communes rurales.

Or, lors de l'adoption de la loi ALUR, les efforts consentis par les collectivités pour trouver l'équilibre entre préservation et revalorisation du patrimoine rural ont été brisés.

Ainsi, en milieu rural, les anciens et les nouveaux habitants qui se sont investis, afin de restaurer, rénover et aménager des constructions remarquables, témoins de la richesse du patrimoine architectural et culturel, se retrouvent dans des espaces sanctuarisés où toute évolution du bâti est impossible.

En effet, la loi ALUR, adoptée le 24 mars 2014, rend impossible l'évolution du bâti existant

en zone agricole et naturelle en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), pénalisant ainsi les habitants des territoires concernés.

Suite à une forte mobilisation des élus locaux et nationaux, deux lois successives sont venues apporter des amendements à la loi ALUR.

Dans un premier temps, la loi d'avenir sur l'agriculture, promulguée le 13 octobre 2014, a réintroduit la possibilité de réaliser des extensions pour les habitations existantes, dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

Puis dans un second temps, la loi pour la croissance et l'emploi, promulguée le 06 août 2015, a réintroduit la possibilité de réaliser des annexes aux constructions existantes dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

Avec ces deux lois, les blocages qui existaient jusqu'à aujourd'hui pour faire évoluer les constructions existantes en milieu rural sont levés.

Toutefois, un constat s'impose, les conditions fixées par la loi pour permettre les annexes et les extensions nécessitent une adaptation des documents d'urbanisme en vigueur et une bonne prise en compte dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.



Définir les conditions d'autorisation des annexes et des extensions des habitations existantes

Pour permettre l'autorisation des annexes et des extensions, le code de l'urbanisme stipule : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité 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. »

(article L. 151-12)

De plus : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. »

(article R. 111-21)

Ainsi, nous vous proposons de compléter **l'article 2 du règlement des zones A et N** du PLU en introduisant ou remplaçant les références aux annexes et extensions par les éléments suivants.

ATTENTION

Les règles définies ci-après sont propres aux annexes et aux extensions des habitations. Elles peuvent être mises en place de manière ciblée et ne concernent pas forcément l'ensemble des zones A et N.

Certaines portions du territoire doivent rester inconstructibles pour des raisons de protections de l'environnement, de l'agriculture et du paysage.

L'usage de ce guide ne dispense pas de l'obligation de justifier les règles retenues dans le rapport de présentation.

POUR LES EXTENSIONS

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- ◆ que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4⁽⁴⁾ mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- ◆ que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m².

NB : Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire doit être retenue.

QUELQUES DÉFINITIONS

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie

Annexe : construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin ...

Densité de l'ensemble des constructions : rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions existantes et projetés et la surface de l'unité foncière

POUR LES ANNEXES

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- ◆ que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6⁽¹⁾ mètres ou à 4⁽¹⁾ mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses - limité à un seul niveau (RDC) ;
- ◆ que leur emprise au sol maximale soit limitée à 7⁽²⁾ m² ;
- ◆ qu'ils soient implantés soit à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25⁽³⁾ mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent soit implantée à l'intérieur d'une zone de 40⁽⁴⁾ mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées à condition :

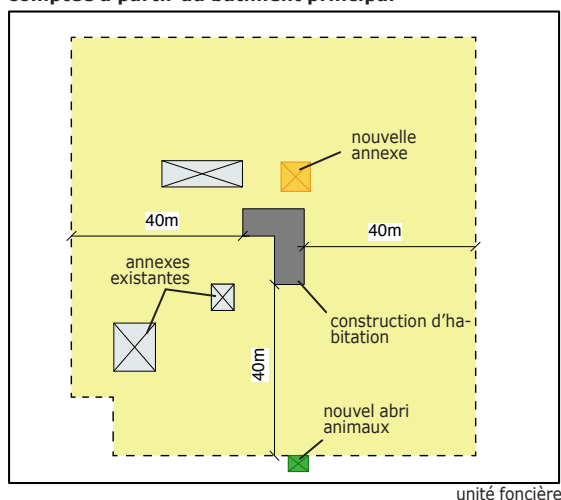
- ◆ que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6⁽¹⁾ mètres ou à 4⁽¹⁾ mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses ;
- ◆ que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20⁽⁴⁾ % de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe.
Pour optimiser la sécurité juridique des documents, il est aussi possible de fixer une emprise maximale pour chaque annexe ;
- ◆ que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40⁽⁴⁾ mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU et les abris ne pourront être transformés en nouveaux logements.

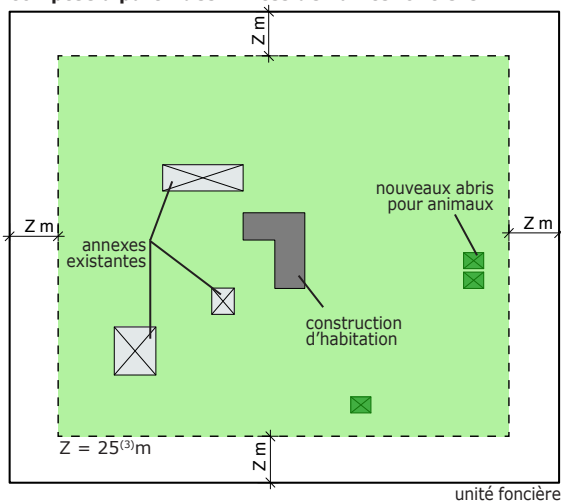
POUR LES ANNEXES ET LES EXTENSIONS

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2⁽⁴⁾ jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800⁽⁴⁾ m².

Exemple dans le cas d'une zone d'implantation comptée à partir du bâtiment principal



Exemple dans le cas d'une zone d'implantation comptée à partir des limites de l'unité foncière



(1) valeur maximale conseillée par le CAUE afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Les valeurs choisies doivent être justifiées dans le cadre du dossier d'élaboration ou de modification du PLU.

(2) la valeur est à renseigner et à justifier en fonction de l'absence d'impact des projets sur l'agriculture et le paysage, des besoins des habitants et du territoire. Par exemple : dans les secteurs où les activités équestres de loisirs ou familial sont répandues, il peut être envisagé d'autoriser jusqu'à 110 m² - ce qui correspond à 6 boxes à chevaux joints et du stockage les accompagnant.

(3) il est conseillé 25 mètres afin de préserver les principes de réciprocité entre les activités agricoles et les habitations, notamment pour la prise en compte des plans d'épandage.

(4) valeur conseillée par le CAUE afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Les valeurs choisies doivent être justifiées dans le cadre du dossier d'élaboration ou de modification du PLU.

Comment intégrer les changements dans mon plan local d'urbanisme ?

◆ Vous êtes en cours d'élaboration de votre PLU

Vous devez transmettre ce guide au bureau d'études en charge de l'élaboration du document afin qu'il intègre les propositions de ce guide à sa réflexion.

◆ Vous avez un PLU approuvé

L'intégration des dispositions réglementaires développées dans ce guide nécessite soit la mise en œuvre d'une modification simplifiée, **soit** la mise en œuvre d'une modification.

QUESTIONS / RÉPONSES

◆ Pourquoi une modification ou une modification simplifiée ?

Les changements réglementaires définis dans le cadre de l'accord local ne sont pas de nature à entraîner des changements dans les orientations définies par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Ils ne participent pas à la réduction d'une protection de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels mais à une application des possibilités d'évolution des constructions à usage d'habitation fixées par la loi.

Deux cas se présentent :

Soit, ils ne contribuent pas à majorer de plus de 20% les possibilités de constructions à l'intérieur des zones agricoles et naturelles des PLU.

En application des articles L. 123-13 à L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, les conditions sont donc réunies pour l'utilisation de la procédure de **modification simplifiée**.

Soit, les règles que je souhaite fixer dans mon PLU majorent de plus de 20% les possibilités de construction sur les zones A et N. Dans ce cadre, le recours à la modification simplifiée n'est plus possible. Il est nécessaire de procéder à **une modification** du PLU. Vous pouvez contacter le CAUE pour plus de renseignements.

Pour plus de détails, le CAUE du Calvados met à votre disposition un guide de procédure afin de mener à bien la modification ou la modification simplifiée de votre PLU.

Ce guide comprend des explications sur la procédure, ainsi que les modèles de courriers et délibérations nécessaires à sa mise en œuvre.

Il est remis en application de la mission d'aide auprès des communes et de leurs groupements pour la réalisation des documents d'urbanisme, confiée au CAUE par le Conseil Départemental du Calvados.

◆ Les règles proposées précédemment ne me conviennent pas et/ou ne sont pas adaptées à mon territoire. Des règles différentes peuvent-elles être mises en place ?

Les règles définies au Chapitre 1 visent à apporter une garantie quant au respect des conditions d'application des articles L. 151-11 à L. 151-13 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme. Des règles différentes peuvent être retenues à condition de préciser les hauteurs, zone d'implantation, emprise/densité des extensions et annexes. Elles devront être justifiées clairement dans le rapport de présentation de la modification simplifiée ou non.

◆ Et le changement de destination des constructions situées en zones A et N ?

Si vous décidez que certains bâtiments situés en zones A et N peuvent faire l'objet de changement de destination, il est nécessaire de les faire apparaître sur le règlement graphique de votre PLU d'après l'article R. 151-35 du code de l'urbanisme.

Pour vous procurer ce guide et disposer d'un accompagnement gratuit, vous pouvez contacter le CAUE du Calvados : 02 31 15 59 60

Rappel des procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme

Dans le cas :

- d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général et nécessitant une mise en compatibilité du PLU



**MISE EN COMPATIBILITÉ
AVEC UNE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE
OU UNE DÉCLARATION
DE PROJET**



Cahier de procédure :
**"Déclaration de
projet et mise en
compatibilité
d'un PLU"**

Dans le cas :

- d'un changement des orientations définies par le PADD
- d'une réduction d'un EBC, d'une zone A ou N
- d'une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance



RÉVISION



Cahier de procédure :
"Révision d'un PLU"

Dans le cas :

- **uniquement** d'une réduction d'un EBC, ou d'une zone A ou N, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD**



**RÉVISION
"ALLÉGÉE"**



Cas de figure
extrêmement rare à
traiter au cas par cas
Nous contacter

Dans le cas :

- d'une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- d'une diminution des possibilités de construire
- d'une réduction de la surface d'une zone U ou AU



MODIFICATION



Cahier de procédure :
**"Modification
d'un PLU"**

ATTENTION

Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation d'une **zone 2AU de plus de neuf ans**, une révision générale du PLU est nécessaire.



RÉVISION



Cahier de procédure :
«Révision d'un PLU»

Dans tous les autres cas :



**MODIFICATION
SIMPLIFIÉE**



Cahier de procédure :
**"Modification
simplifiée d'un PLU"**

Le présent document est remis en application de la mission d'aide auprès des communes et de leurs groupements pour la réalisation des documents d'urbanisme, confiée au CAUE par le Conseil Départemental du Calvados.



Réalisé en partenariat
avec la Chambre
d'Agriculture du Calvados
02 31 70 25 25

Caue
du Calvados
Conseil d'Architecture
et de l'Environnement

28 rue Jean Eudes 14000 CAEN
02 31 15 59 60
contact@caue14.fr
www.caue14.fr

Novembre 2016