



**Lettre mensuelle du Bureau de la législation de l'urbanisme / QV4 – N° 0 – 15 mars 2016**

**Pourquoi cette lettre ?**

*URBA - Info* est une lettre de quatre pages, à paraître le 15 de chaque mois, qui se propose de faire le point sur l'actualité de la législation de l'urbanisme afin d'accompagner l'action des services déconcentrés sur le terrain.

Cette lettre est l'occasion de vous donner la parole, sous forme d'articles ou de questions/réponses, pour toute interrogation ou retour d'expérience que vous pourriez souhaiter faire partager.

Bonne lecture !

**Sommaire**

Éditorial	p. 1
Actualité	p. 1
Le dossier du mois : Les annexes et extensions d'habitation en zone A et N	p. 2-3
Questions écrites	p. 3
Jurisprudence	p. 3-4
Où nous joindre ?	p. 4

**ACTUALITÉ**

**Séminaire du 11 mars 2016 :**

Ce mois de mars est marqué par le **séminaire de lancement du réseau « Littoral et Urbanisme »**, qui s'est tenu le 11 mars 2016, à l'aquarium de la Porte dorée à Paris, de 9h30 à 16h45.

Annoncé par l'**instruction du 7 décembre 2015**, le réseau nouvellement constitué a déjà pu réfléchir lors du séminaire sur les thématiques suivantes :

- le principe d'extension de l'urbanisation en continuité et la problématique des hameaux/zones d'activités / lotissements ;
- la portée de la planification urbaine et rurale en mer ;
- le recul du trait de côte et la loi Littoral ;
- quel fonctionnement pour le réseau littoral et urbanisme.

**Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone A et N (Flash du 4 janvier 2016)****1 Rappel : l'inconstructibilité des zones A et N et les exceptions**

Sous réserve des exceptions strictement listées aux articles **R151-23** et **R151-25** du code de l'urbanisme, les zones A et N sont inconstructibles.

Au-delà de ces exceptions, pour des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée, l'article **L151-13** permet de délimiter à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Dans ces secteurs, peuvent être autorisées des constructions à la condition que les règles d'urbanisme édictées par le Plan local d'urbanisme (PLU) permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Par ailleurs, pour permettre la mutabilité du bâti, notamment agricole, existant dans les zones A ou N, l'article **L151-11** autorise le changement de destination. Il doit être justifié dans le rapport de présentation du PLU et les bâtiments en question doivent être désignés par le règlement, une liste de critères n'étant pas suffisante. Le changement de destination de ces bâtiments est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en zone agricole, et de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS), en zone naturelle.

**2 Les apports de l'article 80 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques****2.1 La mesure**

Pour gérer le bâti d'habitation existant dans les zones A ou N, l'article **L151-12** autorise désormais, sous réserve de respecter certaines conditions, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation. Seuls les bâtiments d'habitation sont concernés, à l'exclusion des autres destinations.

Afin de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels, le règlement doit alors préciser les zones dans lesquelles ces extensions et annexes pourront s'implanter ainsi que les règles de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes assurant leur insertion dans l'environnement. Une vigilance particulière doit être apportée à la délimitation de ces zones et aux règles qui s'y appliqueront afin de préserver le caractère naturel, agricole ou forestier de ces zones. Ces dispositions du règlement sont soumises, pour avis simple, à la CDPENAF qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux Plan d'occupation des sols (POS) qui ne sont pas soumis à l'article L.151-12.

Les dispositions des PLU existants non conformes au nouvel article L.151-12, dorénavant illégales, devront être identifiées et écartées lors de l'instruction des autorisations de construire.

**2.2 Application de la mesure****2.2.1 Définition des annexes et extensions**

Concernant les extensions, la jurisprudence actuelle permet de définir celles-ci comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Concernant les annexes, elles doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

**2.2.2 Délimitation des zones d'implantation**

Les auteurs du PLU peuvent autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation dans les zones A et N dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Lors de l'élaboration du PLU, il peut ainsi être déterminé des espaces dans lesquels de tels aménagements sont susceptibles de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Il revient donc aux auteurs du PLU de justifier, dans le rapport de présentation, le choix des zones A et N dans lesquelles les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation seront autorisées ou non. Ainsi, il pourra être délimité 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. Au contraire, des objectifs de protection pourront justifier l'exclusion de certaines zones du dispositif.

### 2.2.3 Détermination des conditions 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 dérogatoire à la non constructibilité de la zone, le juge appréciera strictement la détermination de ces conditions.

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

Le caractère limité des mesures ne devrait pas en principe porter atteinte aux orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (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 une procédure de modification.

À noter : la procédure de modification simplifiée décrite à l'article **L153-45** ne peut pas être envisagée puisque le fait d'augmenter les possibilités de construction pour les bâtiments destinés à l'habitation dans des zones auparavant inconstructibles pour cette destination (hors constructions nécessaires à l'exploitation agricole) conduit nécessairement à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction.

## **QUESTIONS ÉCRITES**

En complément de notre dossier du mois, et pour éclaircir les interrogations soulevées par les nouvelles dispositions en matière de constructibilité en zones A et N, nous appelons votre attention sur la **réponse du ministère à la question écrite n° 12908** du sénateur Jean-Claude REQUIER relative à la délimitation des STECAL dans les PLU.

La réponse du ministère insiste, notamment, sur les points suivants :

- Les STECAL délimités en application de l'article L.123-1-5 dans sa version antérieure à la loi ALUR restent valables jusqu'à la première révision engagée après la loi ;
- Les projets arrêtés de PLU ayant conservé des STECAL selon les dispositions en vigueur antérieurement à la loi ALUR doivent faire l'objet d'un nouvel arrêt s'ils n'ont pas été approuvés avant le 24 mars 2014.

## **JURISPRUDENCE**

### **Annulation d'une autorisation de travaux concernant un bâtiment situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé (Conseil d'Etat, n° 365987, 20 janvier 2016)**

Aux termes de l'article **L621-31** du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble se situe dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, des travaux envisagés sur cet immeuble doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. L'article **R\*425-1** du code de l'urbanisme précise que cette autorisation préalable peut être un permis de construire, d'aménagement, de démolir ou une décision prise sur déclaration préalable et qu'elle doit faire l'objet d'une autorisation par l'architecte des bâtiments de France (ABF).

En vertu des dispositions de l'article **L621-30** du code du patrimoine, un immeuble se trouve dans le champ de visibilité d'un bâtiment classé ou inscrit dès lors qu'il est visible du premier ou en même temps que lui et est situé dans un périmètre de 500 mètres.

En l'espèce, le Conseil d'Etat a jugé qu'une autorisation préalable délivrée sur le fondement des dispositions des articles L621-30 du code du patrimoine et R\*425-1 du code de l'urbanisme peut être irrégulière alors même qu'elle a fait l'objet d'un avis de l'ABF dès lors que ce dernier n'a pas pris en compte la visibilité du projet litigieux depuis un bâtiment classé ou inscrit. Le Conseil d'Etat précise que la visibilité peut s'apprécier au regard d'une plate-forme située à 66 mètres de hauteur ainsi que sur une photographie de l'emplacement de la construction projetée et d'un rapport d'un géomètre-ingénieur.

### **OÙ NOUS JOINDRE ?**

Pour toute question d'ordre général : [qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr](mailto:qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr)

Pour les questions plus spécifiques liées à :

- la recodification : [recodification.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:recodification.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)
- la loi littoral : [littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)