



Interprétation du PLU

Par RobertLaval

Bonjour,

Nous possédons plusieurs parcelles pour un total de 3500m².

La maison est régulièrement édifée sur une parcelle classée en Zone Agricole Non Constructible. Le PLU est clair : il est impossible de construire une annexe.

Une des parcelles adjacentes est classée NF.

Le PLU stipule que :

"Sont admis sur la totalité de la zone NF.....les annexes aux logements. La superficie des annexes ne doit pas dépasser 60m²."

et "LA distance maximale entre les annexes et les habitations est de 20m"

Les questions :

-Comment calcule t-on les 20m?

Entre les deux points les plus proches (de l'habitation et de l'annexe)? Entre les points les plus éloignés? Autrement?

- Peut on conclure qu'il nous serait possible de réaliser une annexe de 60m² alors que l'habitation et l'annexe ne seraient pas sur la même zone, mais sur la même unité foncière, mais que la distance entre elles est respectée?

Merci d'avance de vos réponses.

Par Al Bundy

Bonjour,

L'instruction en zone N se fait avec le règlement de la zone N et en zone A avec celui de la zone A. Donc le retrait entre plusieurs constructions en zone N est inopposable dans ce cas.

Mais il convient de faire attention à la définition d'une annexe, qui constitue une construction complémentaire à une construction principale. Or, en l'absence de celle-ci en zone N il est difficile d'imaginer la construction d'une annexe dans cette zone...

Par RobertLaval

Bonjour et merci Al Bundy

Voici la définition de l'annexe au sein du PLU :

L'annexe est un bâtiment ou une installation dissocié(e) du bâtiment principal, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage du bâtiment principal et implanté(e) sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle du bâtiment principal auquel elle est rattachée.

Cela peut-il vous permettre d'y voir plus clair pour m'aider?

Par Al Bundy

J'en conclus que le PLU définit l'annexe en fonction de la construction principale. Or, puisqu'il n'existe pas de construction principale en zone N une annexe ne devrait pas être possible.

Qu'en dit le service urbanisme ?

Par RobertLaval

Bonsoir et merci.

J'espérais un peu que les termes "ou sur la même unité foncière" jouent entre notre faveur.

Nous n'avons pas encore contacté les services de l'urbanisme, vu l'apparente hostilité des élus à notre rencontre.

Par RobertLaval

Bonsoir Al Bundy

Je viens de trouver ceci :
<https://www.nosdeputés.fr/15/question/QE/32218>

Qu'en pensez-vous?

Par Al Bundy

Réponse Min. intéressante qui a pour objet la possibilité de construction d'une annexe en zone inconstructible d'une carte communale (autorisé suivant l'article L.161-4 du code de l'urbanisme).

Or le texte de la question affirme "Au surplus, l'annexe est définie par rapport au bâtiment principal de l'unité foncière et non pas par rapport au zonage tel que défini par la carte communale ou le document d'urbanisme", mais sans le justifier.

De plus, le texte de la réponse porte dans le cas d'une carte communale, à l'appui du L.161-4, sans évoquer le PLU.

Ce dernier prévoit la possibilité de construction des annexes en zones N et A (L.151-12) : "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 (...)"

Malheureusement il ne précise pas si l'annexe est définie, soit au regard de l'unité foncière, soit au regard du zonage.

Là dessus je ne saurais trancher entre l'une ou l'autre.

Par RobertLaval

Merci Al Bundy de votre analyse.

Par RobertLaval

Bonjour Al Bundy

Je viens de trouver cela :

<https://www.lagazettedescommunes.com/561120/quelles-possibilites-de-construction-dannexes-aux-batiments-dans-les-zones-agricoles-ou-naturelles/>

C'est ce que je ne parvenais pas à exprimer :
La loi Elan corrige des dispositions qui ne s'appliquaient que "sous PLU".
La réponse ministérielle vaudrait alors aussi "sous PLU", non?

Par RobertLaval

Article précédent trouvant sa source ici, il me semble :

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ180102804&id>

Par RobertLaval

Article précédent trouvant sa source ici, il me semble :

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ180102804&id>

Par Al Bundy

Je ne suis pas sûr que la RM soit transposable au PLU, puisque ce dernier prévoit le cas des annexes en son article L.151-12.

Par contre son affirmation "l'annexe est définie par rapport au bâtiment principal de l'unité foncière et non pas par rapport au zonage tel que défini par la carte communale ou le document d'urbanisme" nécessite une justification que je n'ai pas. Or c'est là le cœur du sujet.

Par RobertLaval

Merci Al Bundy

J'ai relu l'article et le cite en grande partie :

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.

Voici la définition de l'annexe au sein du PLU :

L'annexe est un bâtiment ou une installation dissocié(e) du bâtiment principal, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage du bâtiment principal et implanté(e) sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle du bâtiment principal auquel elle est rattachée.

Et il dit aussi :

"Sont admis sur la totalité de la zone NF.....les annexes aux logements. La superficie des annexes ne doit pas dépasser 60m²."

et "La distance maximale entre les annexes et les habitations est de 20m"

La vraie question est donc, je crois :

"Peut-on nous refuser la construction alors qu'il s'agit bien de la même unité foncière, que la distance entre bâtiment serait respectée, mais que l'habitation et l'annexe sont sur des zonages différents?"

Par Al Bundy

Dans ce cas préparez et déposez un dossier au service urbanisme, soit c'est autorisé, soit c'est refusé et l'arrêté devra alors exposer les motifs du refus.