



Objet : Modalités d'instruction des autorisations d'urbanisme en zone A et N du PLU actuel de la commune de Saillans

1 / Rédaction du PLU de 2008:

Le PLU de la commune de Saillans, autorise dans les zones A, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La restauration des constructions existantes, et notamment des cabanons de vigne, dans le volume existant sans changement de destination.
- En dehors des secteurs Aa, Ap et Ape : les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole et dans le respect des conditions définies ci-après :
 - Les constructions doivent s'implanter à proximité du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
 - Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 200m² de surface hors œuvre nette (SHON).

De même qu'il autorise pour les zones N les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et la gestion des réseaux et des services publics locaux, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis-à-vis des lieux habités.
- A condition qu'elles soient liées aux habitations existantes, et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation, sont autorisées :
 - Les piscines,
 - Les annexes (abris de jardin, garage...) d'une surface unitaire hors œuvre de 20 m² maximum par annexe.
- La restauration des ruines identifiées sur les documents graphiques, à condition de rester dans le volume bâti existant représenté par les murs porteurs extérieurs et de maintenir le caractère de l'architecture d'origine.
- L'extension d'une habitation existante, à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 200m²,
- La restauration, l'aménagement et la transformation à des fins d'habitation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle d'intérêt patrimonial ou architectural autre qu'une construction constituée d'éléments préfabriqués ou à ossature légère, et à condition que :
 - La construction initiale ait une emprise au sol d'au moins 15m² avant travaux,
 - La surface hors œuvre nette après travaux ne dépasse pas 100m².

2 / Evolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU.

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 (STECAL) 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. »

La rédaction du règlement de la zone N autorisant extensions, annexes et changement de destination est donc illégale hors STECAL depuis cette date. En outre le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A impliquait une identification sur le règlement graphique (au titre du feu L123-3-1 du code de l'urbanisme). Il n'était pas possible en zone N.

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, la possibilité de changement de destination est étendue aux bâtiments repérés en zone N toujours en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles en zone A et dans la commission départementale nature sites et paysage en zone N.

L'article 157 de la loi a par ailleurs précisé que les demandes de permis de construire et déclarations préalables déposées après l'entrée en vigueur de la loi devaient respecter l'article L 123 I 5 du code de l'urbanisme dans sa nouvelle rédaction, toutefois les règles applicables dans les STECAL demeurent applicables jusqu'à la prochaine révision.

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, Pour le changement de destination, la notion d'intérêt patrimonial ou architectural est supprimée.

Enfin, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015 a assoupli les précédentes dispositions, puisqu'en plus des extensions, la construction d'annexes aux habitations existantes dans les zones agricole ou naturelle 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 autorisant extensions et annexes sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3 / Les conséquences

En attendant l'adaptation du PLU au nouveau contenu législatif (articles L 123.I.5 et L151-12) les alinéas illégaux du PLU sont systématiquement écartés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En zone A :

- Les demandes d'autorisation concernant les bâtiments agricoles identifiés au titre de changement de destination sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Les demandes d'extensions, d'annexes peuvent être autorisées dans les STECAL (zones AH) qui demeurent applicables jusqu'à la prochaine révision du PLU. Hors STECAL elles font l'objet d'un refus sans consultation de la CDPENAF.
- Les demandes de changement de destination des bâtiments non identifiés font l'objet d'un refus sans consultation de la CDPENAF

En zone N :

- Les demandes de changement de destination font l'objet d'un refus.
- Les annexes et les extensions sont autorisées dans les STECAL et demeurent applicables jusqu'à la prochaine révision du PLU, par contre hors STECAL sont refusées.

4 / La révision générale du PLU de la commune

Durant de la révision générale du PLU la commune devra se positionner sur le contenu du règlement pour les zones A et N aux vues de la réglementation en vigueur et devra recueillir l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS.M

Un règlement type est proposé aux communes par la DDT, en collaboration avec la CDPENAF.

Il prévoit : « à condition 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 existante à la date de l'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m².
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient accolées, dans la limite de 30m² de surface de plancher et d'emprise au sol (totale des annexes hors piscine).
- La superficie de la piscine est limitée à 50m² ».