

**PRÉCONISATIONS CDPENAF**

**RÈGLEMENTS DES PLU(I)**

**ANNEXES ET EXTENSIONS DES BÂTIMENTS D'HABITATION EN ZONES A ET N**

**Rappel des textes :**

Article L.151-12 du code de l'urbanisme : « 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. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La loi Macron introduit la possibilité de constructions d'annexes en zone A ou N tout en ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et en respectant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Une équité est à respecter entre les deux zones; une interdiction de construction d'annexes en zone A alors que des maisons d'habitations d'exploitants agricoles existent conduirait à pénaliser le bâti à usage d'habitation du monde agricole.

**1/ DÉFINITION DES 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.

- **Zone d'implantation :**

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Condition de hauteur :**

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère.

- **Condition d'emprise :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (article R420-1 du CU).

Les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU(i)) ou pour les habitations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> limitation à 50 % de l'emprise au sol.

L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 75 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.


- **Condition de densité :** non réglementée pour les extensions.

## **2/ DÉFINITION DES ANNEXES :**

Les annexes 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.

- **Zone d'implantation :**

Le règlement du PLU(i) doit préciser la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, de manière à observer des proportions satisfaisantes en limitant le mitage des espaces agricoles et naturels. Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines dans un rayon de 25 mètres.

<p>Exemple d'une maison de 300 m<sup>2</sup></p> <p>La surface d'implantation d'une annexe dans un rayon de 20 m</p> <p>est de 2 000 m<sup>2</sup> dans l'unité foncière</p>	<p>Exemple d'une maison de 150 m<sup>2</sup></p> <p>La surface d'implantation d'une annexe dans un rayon de 20 m</p> <p>est de 1 600 m<sup>2</sup> dans l'unité foncière</p>
	

- **Condition de hauteur :**

La condition de hauteur doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent. L'intégration paysagère doit rester une préoccupation. La condition de hauteur devra s'apprécier à la hauteur du faitage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions.

- **Condition d'emprise :**

L'emprise totale au sol des annexes sera limitée à 50 m<sup>2</sup> sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie ci-avant.

Exemple d'une maison de 150 m<sup>2</sup>

La surface d'implantation des annexes  
dans un rayon de 20 m

est de 2350 m<sup>2</sup>, la piscine actuelle est  
dans un rayon de 20 m, les plages dans un  
rayon de 25 m



- **Condition de densité :** le nombre des annexes, dont l'emprise au sol totale est limitée à 50 m<sup>2</sup> hors piscine, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.