MAIRIE D'USSAC
Corrèze

USSAC

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
13 AVR. 2018
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

PLAN LOCAL DE L'URBANISME

MODIFICATION N°3

Visant à prendre en compte l'article 80 de la loi n°2015-990
du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances
dite loi « Macron »
afin de permettre des extensions ou annexes
aux bâtiments d'habitation existants sous certaines conditions.

Arrêté 2016D18 du 9 août 2016 engageant la modification du PLU.

Rapport de présentation

et

Dispositions réglementaires

Monsieur le Maire, Place de la Mairie, 19270 Ussac

Téléphone : 05.55.88.17.08 Télécopie : 05.55.88.36.50

Courriel : ussacmairie@orange.fr Site internet : www.ussac.fr

Les règles actuelles du PLU et les nouvelles dispositions introduites par la loi

1.1. Les règles actuelles en zone agricole (A) du PLU

Les zones agricoles (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont des secteurs où la constructibilité est réservée :

- aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation y sont donc proscrites par principe.

Seuls des bâtiments existants préalablement repérés sur le plan de zonage du PLU peuvent changer de destination. Il s'agit d'anciens bâtiments liés à l'activité agricole pour la plupart et présentant un intérêt patrimonial. Leur rénovation en tant que maison d'habitation peut être autorisée sous réserve de ne pas nuire au caractère agricole du secteur. A l'occasion de leur réhabilitation, ils peuvent faire l'objet d'un agrandissement mineur (50 m^2 maximum sans que la surface totale après travaux n'excède 200 m^2).

1.2. Les règles actuelles en zone naturelle (N) du PLU

Les zones naturelles (N) du PLU sont des secteurs où la constructibilité est limitée :

- aux équipements publics lorsque leur nécessité est avérée.

Certains secteurs, identifiés et indicés dans le PLU, ont une vocation sportive, de loisirs, et permettent des aménagements et constructions mineurs liés à cette activité.

Les constructions à usage d'habitation y sont proscrites par principe.

Les bâtiments existants peuvent toutefois être rénovés et changer de destination. A l'occasion de leur réhabilitation, ils peuvent faire l'objet d'un agrandissement mineur (30 m^2 maximum sans que la surface totale après travaux n'excède 200 m^2).

1.3. Les nouvelles dispositions introduites par la loi Macron

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Loi Macron, vise à permettre aux collectivités qui le souhaitent d'assouplir les règles actuelles de constructibilité en zones A et N en autorisant les annexes et extensions des habitations existantes.

Son article 80 modifie le dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme qui est ainsi rédigé :
« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, 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 alinéa 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 laisse ainsi aux collectivités le soin de préciser les règles du PLU encadrant la construction d'extensions et annexes aux habitations.

2. Le choix de la procédure de modification du PLU

Le code de l'urbanisme permet aux collectivités de faire évoluer leur PLU selon deux procédures différentes : la révision ou la modification. Le choix de la procédure dépend du contenu et de la portée des évolutions.

La révision s'impose lorsque la commune souhaite :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- réduire 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

La modification s'impose dans les autre cas.

2.1. Justification du respect du champ d'application

Rappel des orientations d'aménagement et de développement durables du PLU :

- *Densification du bâti ;*
- *Préservation des zones à vocation agricole et des espaces boisés ;*
- *Affirmation de l'identité de la commune ;*
- *Valorisation des atouts économiques ;*
- *Structuration des liaisons.*

L'autorisation de la construction d'annexes et d'extensions aux habitations déjà existantes :

- Ne change pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduit pas 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 ;
- Ne permet à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

La procédure de modification est donc appropriée au présent projet.

Considérant que dans le cas particulier d'Ussac, ce projet peut conduire à majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans les zones A et N, la procédure de droit commun, avec enquête publique, est retenue.

2.2. Déroulement de la procédure et planning

Lancement : août 2016 Arrêté du maire (L153-37 CU)

Publicité mentionnant le lieu où le dossier peut être consulté (R153-20 et 21 CU) :

- affichage en mairie pendant 1 mois,
- mention de l'affichage dans un journal du département,
- publication au recueil des actes administratifs.

Notification :

- Etat (L2131-1 et 2 CGCT)
- PPA (L132-11 CU)

Etude : **août 2016**
Contenu (L103-2 et ss) :
- rapport de présentation/exposé des motifs,
- pièces du dossier de PLU avant et après modification (dispositions règlementaires écrites et graphiques).

Commission urbanisme : **29 août 2016**
Présentation prè-dossier.

9 septembre 2016
Notification du projet aux PPA – délai raisonnable de réponse : 2 mois (L132-7 et 9, L153-40 CU)
Sollicitation de l'avis de la CDPENAF (via la préfecture, secretariat de la CDPENAF – délai de réponse : 3 mois (L112-1-1 CRPM et L151-12 CU)

Passage en CDPENAF **29 septembre 2016**
Réception de l'avis de la CDPENAF en mairie **13 octobre 2016**
Réception des avis des PPA avant le **15 novembre 2016**

Saisine du TA pour désignation du commissaire enquêteur
Envoi le 26 octobre pour réception par le TA au 31 octobre 2016
Période de l'enquête + objet + résumé non technique
Désignation du commissaire par le TA dans les 15 j **(avant le 15 novembre)**

Arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique
1er décembre 2016
(L153-19 CU, L123-10, R123-10 et 9 CU)
après entretien avec le commissaire **(entre le 15 et le 30 novembre)**
avec : objet, décision pouvant être adoptée, nom du commissaire, dates, lieu, modalités, documents environnementaux (et informations jugées utiles par le commissaire comme l'adresse électronique à laquelle le public peut écrire).

Information du public 15 j au moins avant ouverture de l'enquête (L123-10 CE)
dans 2 journaux + rappel dans les 8 premiers j de l'enquête (cf R123-11 et 12 CE)
Avis : objet, décision pouvant être adoptée, nom du commissaire, dates, lieu, modalités, documents environnementaux (et informations jugées utiles par le commissaire comme l'adresse électronique à laquelle le public peut écrire).
Envoi avis entre les 2 et 9 décembre pour parution entre les 9 et 16 décembre 2016
- affichage en mairie,
- mise en ligne sur le site internet.

Enquête publique (L153-19, L153-41, R153-8 CU, L123-3 CE) : **2 janvier au 2 février 2016**
Durée : 31 j. au moins, prolongation à 2 mois possible (L123-9 CE)
Dossier (L123-12 CE, L132-11 CU)
Rapport de présentation/exposé des motifs +note de présentation non technique + pièces du dossier de PLU avant et après modification + avis des PPA + Avis CDPENAF - Avec registre

Rendu du rapport du commissaire enquêteur
Délai : 30 jours après clôture de l'enquête soit **le 08 mars 2017**

Modification du projet pour intégrer (L153-43) : **mars 2017**
- les avis des PPA,
- de la CDPENAF,
- les observations du public ;
- du rapport du commissaire enquêteur.

Délibération (L153-43) : fin mars-avril 2017
Bilan l'enquête publique et approbation de la modification (L153-43)
Publicité mentionnant le lieu où le dossier peut être consulté (R153-20 et 21 CU) :
- affichage en mairie pendant 1 mois,
- mention de l'affichage dans un journal du département,
- publication au recueil des actes administratifs.

Notification :
- Etat (L2131-1 et 2 CGCT)

3. Dispositions réglementaires avant et après modification

3.1. L'expertise des services de l'Etat

Les services de l'Etat ont produit une note d'information à destination des collectivités qui explicite de l'article 80 de la loi et ses modalités de mise en œuvre.

Cette note a été transmise le 10 mars 2016 à la commune par la communauté d'agglomération du bassin de Brive.

Elle contient une proposition de complément pour la rédaction de l'article 2 du règlement des zones A et N du PLU.

Elle est annexée au présent dossier.

Considérant que les propositions de l'Etat sont appropriées à la situation particulière d'Ussac, la présente modification en respecte les principes :

- Annexes :
  - implantées sur l'unité foncière ;
  - dans un rayon de 10 mètres de l'habitation ;
  - rayon porté à 20 mètres pour les piscines et 50 mètres pour les abris (de jardin ou pour animaux) ;
  - hauteur limité à 6 au faitage ou 4 mètres à l'acrotère sur 1 seul niveau ;
  - emprise au sol 50 m^2 maximum par annexe (20 m^2pour les abris)
  - 3 annexes maximum pour 70 m^2au total.
  - Transformation en logement des annexes proscrite.

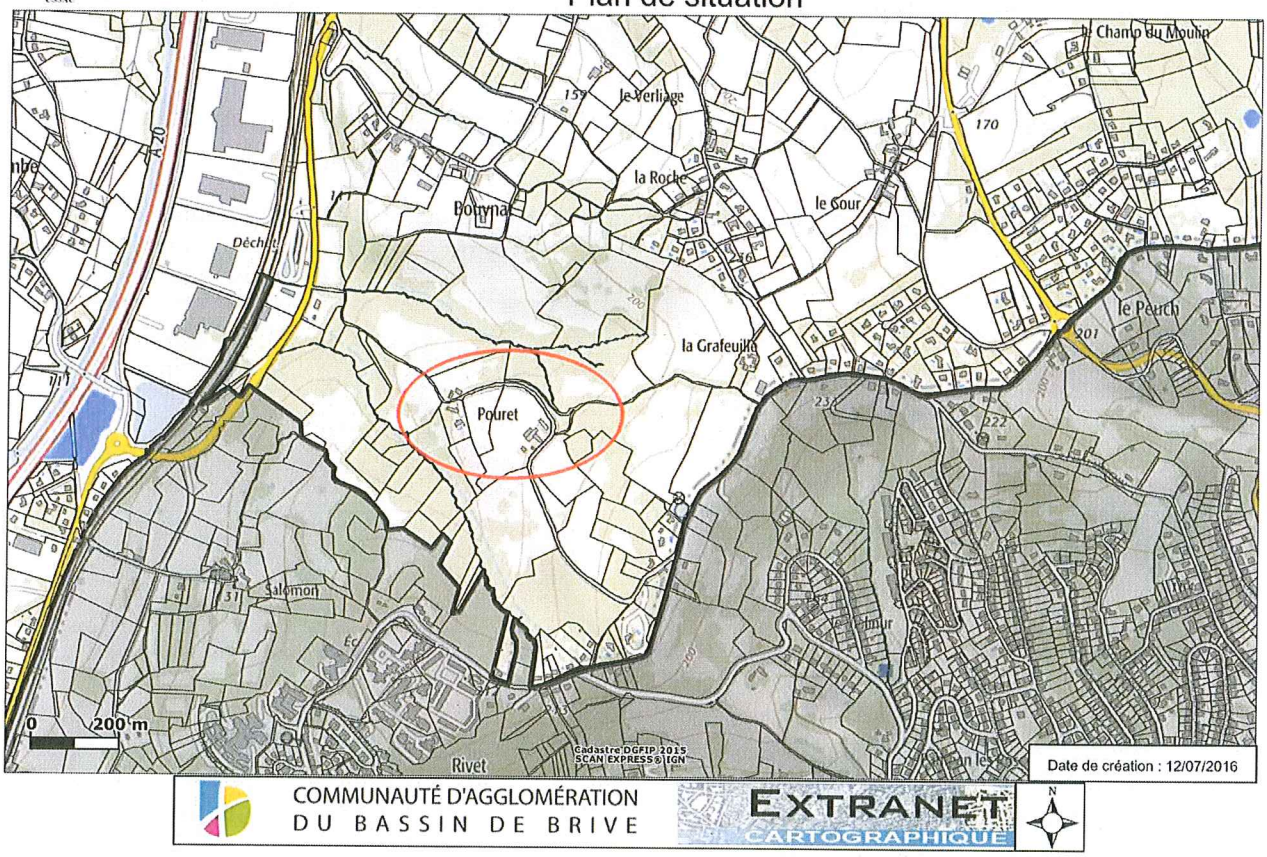
- Extensions :
  - Hauteur limité au faîtage existant ou 4 m pour les acrotères ;
  - 50% maximum de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m^2 au total (150 m^2 pour les habitations de 100 m^2) ;

3.2. Exemple d'application pour la commune d'Ussac

Deux exemples permettent d'illustrer les nouvelles possibilités de constructions offertes par la loi et l'application des principes contenus dans la note de l'Etat.

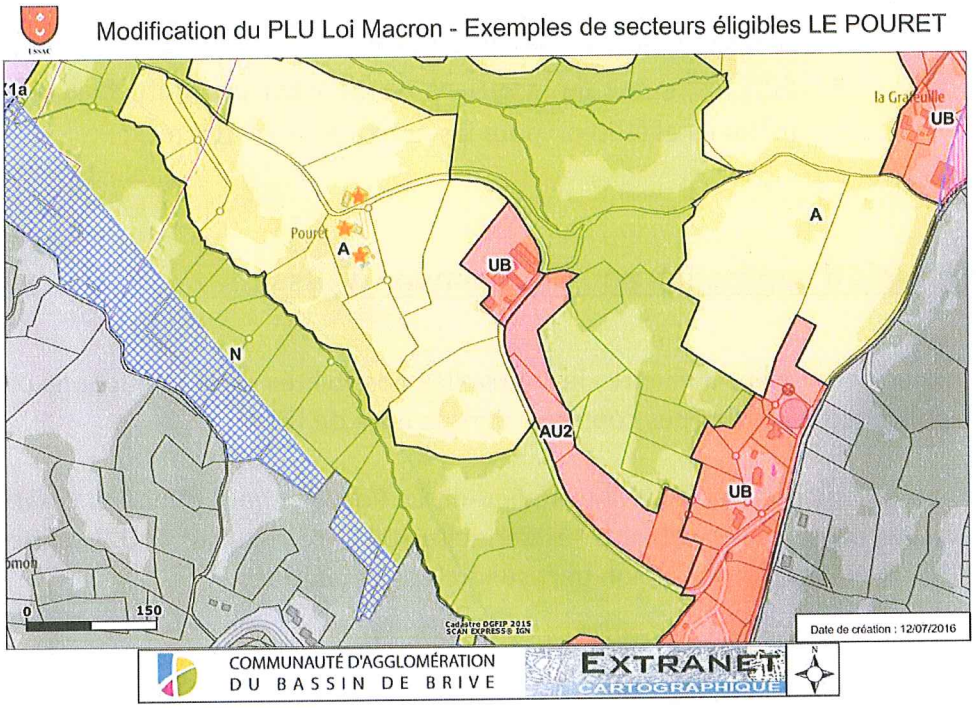
Il s'agit d'habitations existantes situées au lieu-dit Le Pouret, choisi pour son caractère rural, son découpage entre zones urbaine résidentielle (UB), à urbaniser (AU2), agricole (A) et naturelle (N) du PLU et l'implantation particulière des habitations.

Modification du PLU Loi Macron - Exemple de secteurs éligibles - LE POURET - Plan de situation



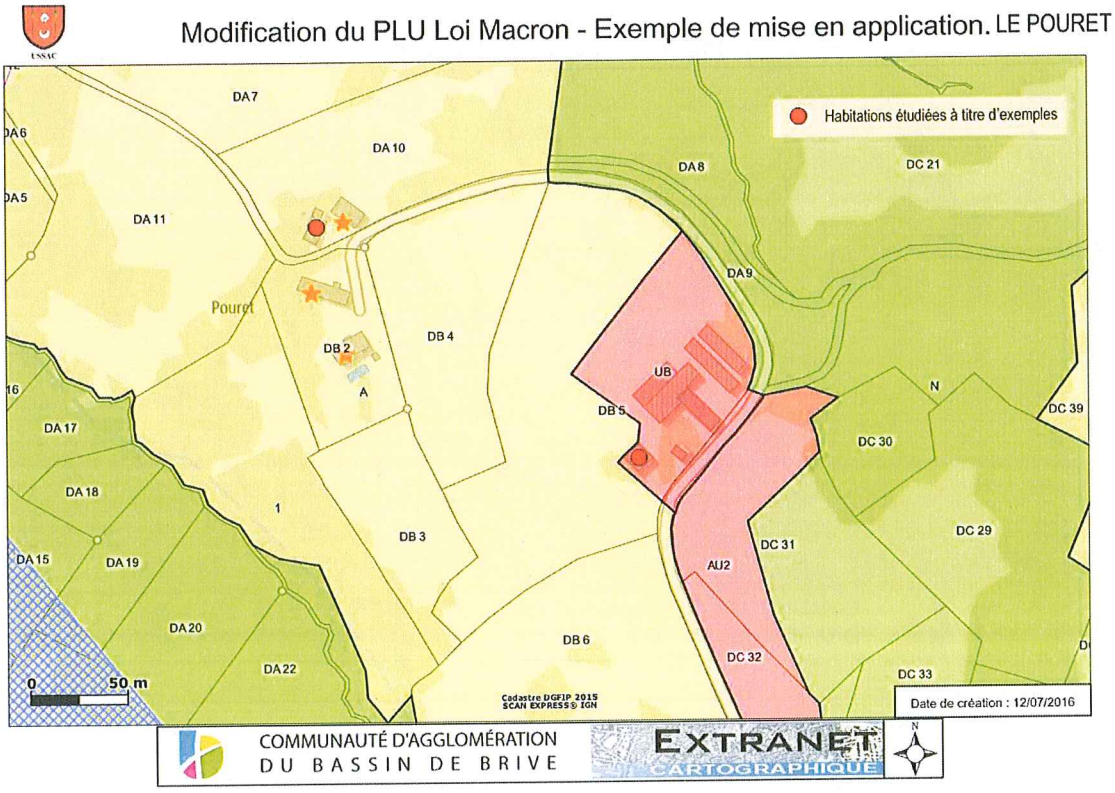
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN DE BRIVE

EXTRANET CARTOGRAPHIQUE



L'exemple 1 concerne l'habitation implantée sur la parcelle DB 5, en zone urbaine limitrophe d'une zone agricole.

L'exemple 2 concerne l'habitation implantée sur la parcelle DA 10, en zone agricole.

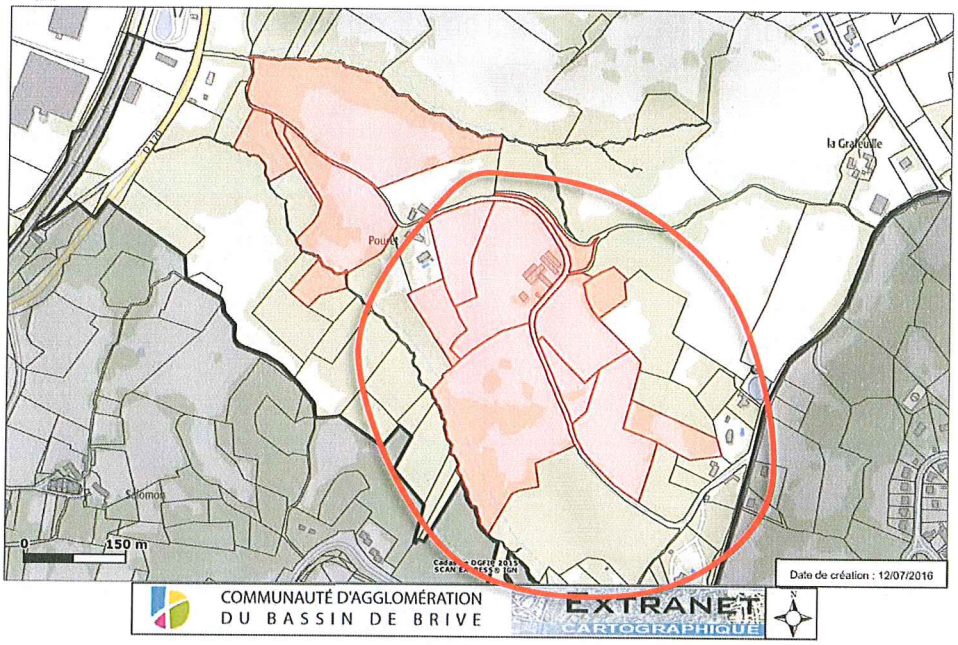


3.2.1. Cas des annexes

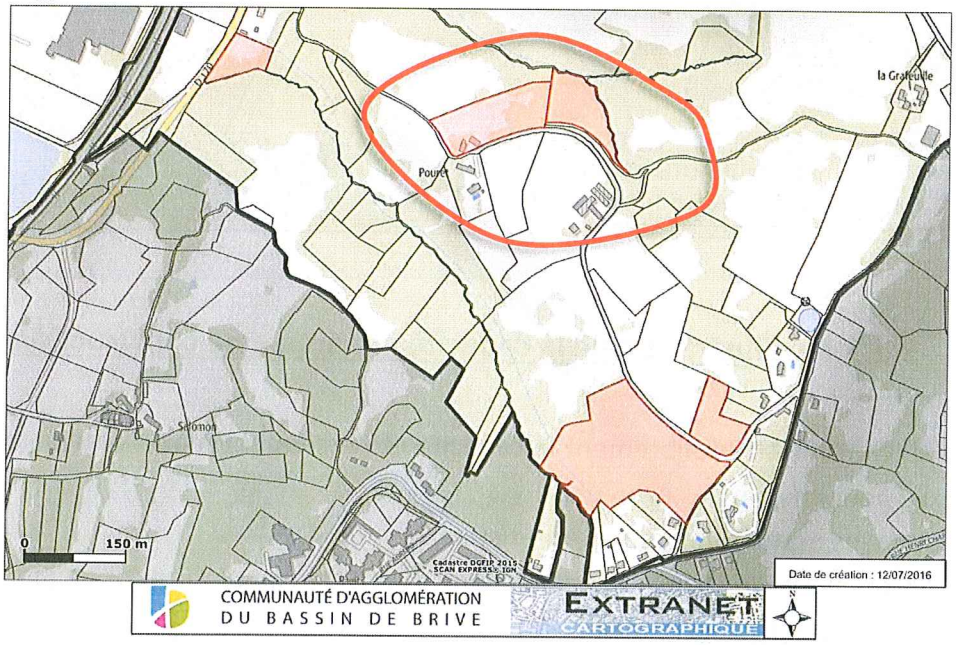
3.2.1.1. Implantation sur l'unité foncière

Les annexes doivent être implantées sur l'unité foncière de l'habitation existante. La zone identifiée en rouge sur les cartes ci-dessous représente la propriété foncière de chacun des exemples. L'unité foncière correspond uniquement à la partie de la propriété d'un seul tenant autour de l'habitation, entourée en rouge.

Modification du PLU Loi Macron - Exemple d'unité foncière LE POURET 1



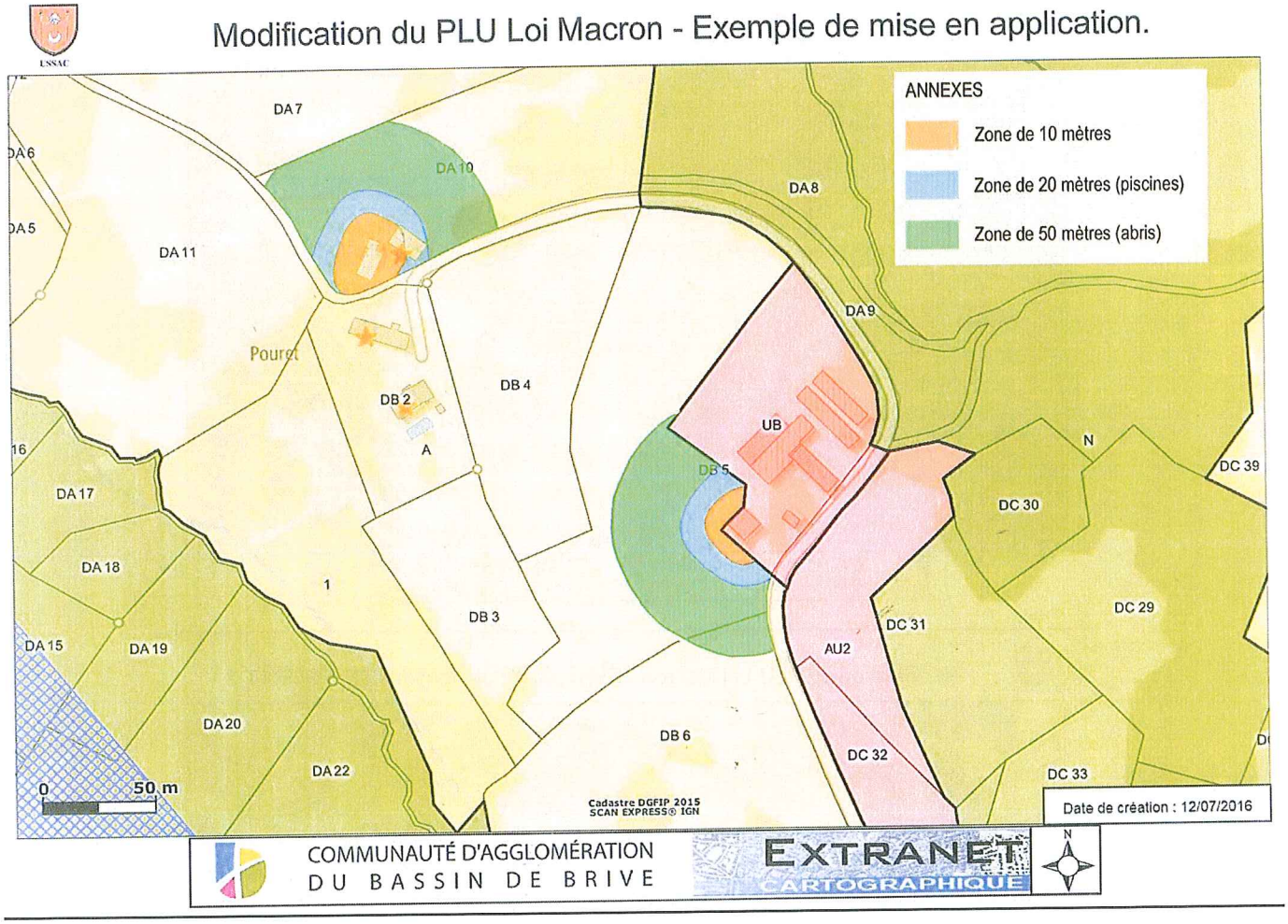
Modification du PLU Loi Macron - Exemple d'unité foncière LE POURET 2



3.2.1.2. Périmètres d'implantation

Les annexes peuvent être implantées à une distance plus ou moins importante de l'habitation existante selon leurs usages.

- 10 mètres maximum pour toutes les annexes ;
- 20 mètres maximum pour les piscines ;
- 50 mètres maximum pour les abris de jardin ou à animaux.

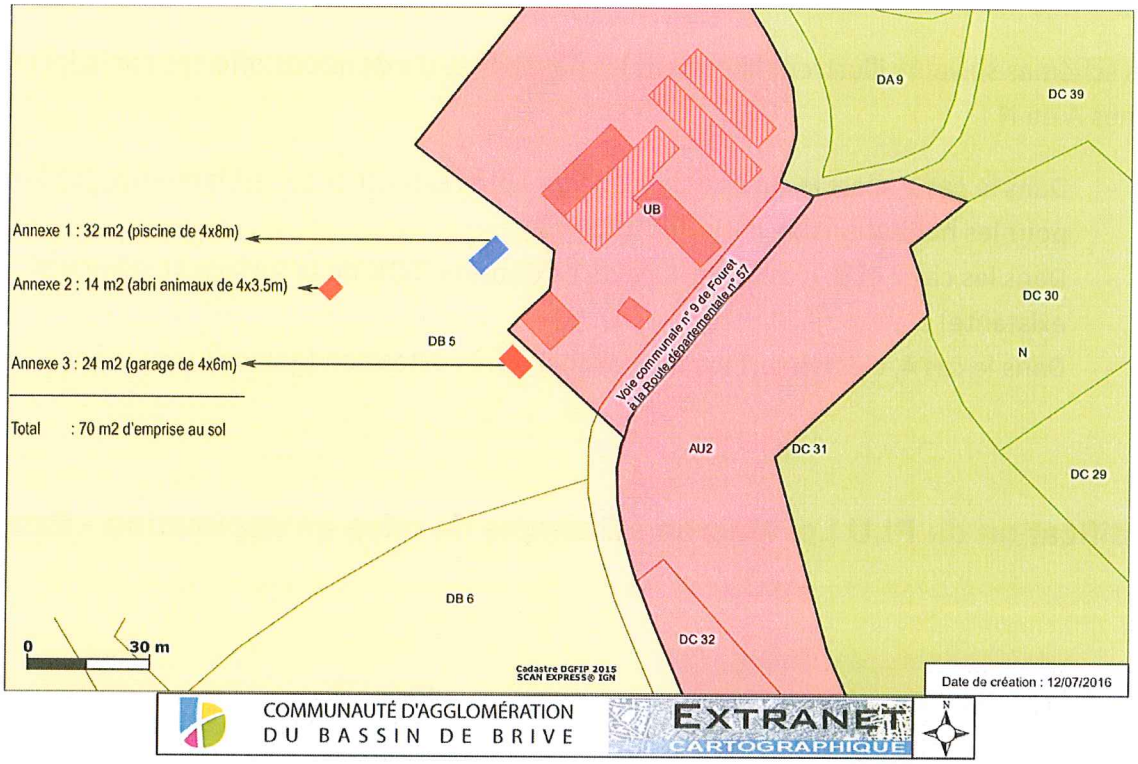


3.2.1.3. Illustration de la capacité maximale de construction

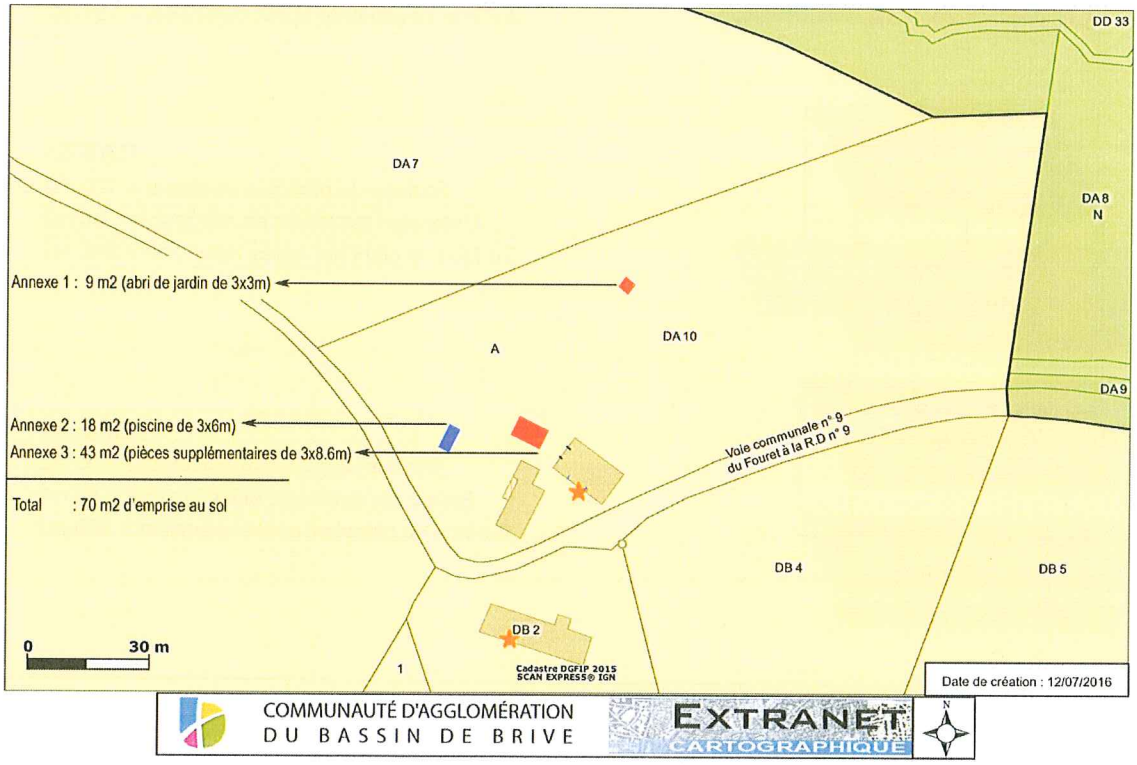
Les plans suivants illustrent librement la capacité et l'étalement maximums de construction des annexes pour chacun des exemples :

- 3 annexes maximum par maison existante ;
- Emprise au sol de chaque annexe : 50 m² max (20 m² pour les abris de jardin)
- Emprise au sol totale limitée à 70 m².

Modification du PLU Loi Macron - Exemple de mise en application - LE POURET 1



Modification du PLU Loi Macron - Exemple de mise en application - LE POURET 2



3.2.2. Cas des extensions

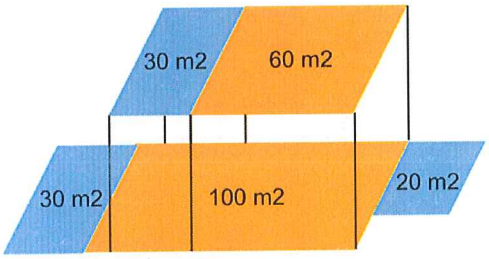
Les schémas suivants illustrent librement les possibilités d'extensions offertes par la loi en zones A ou N :

- Dans le cas 1, c'est la surface de plancher après extension qui est limitative (150 m^2 pour les habitations de moins de 100 m^2) ;
- Dans les cas 2 et 3, c'est la surface de l'extension (50% de la surface de plancher existante) ;
- Dans le cas 4, c'est la surface de plancher après extension (250 m^2).

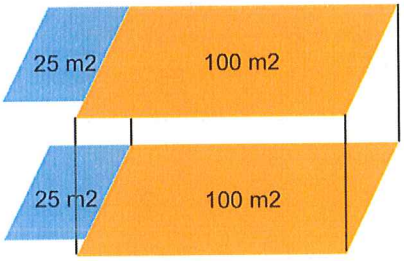
Modification du PLU Loi Macron - Exemple de mise en application - Extensions

CAS 1:
Surface de plancher existante = 80 m2
Extension maximale envisageable = 70 m2
Surface de plancher après extension = 150 m2

CAS 2:
Surface de plancher existante = 100 m2
Extension maximale envisageable = 50 m2
Surface de plancher après extension = 150 m2



CAS 3:
Surface de plancher existante = 160 m2
Extension maximale envisageable = 80 m2
Surface de plancher après extension = 240 m2



CAS 4:
Surface de plancher existante = 200 m2
Extension maximale envisageable = 50 m2
Surface de plancher après extension = 250 m2

3.3. Règlement du PLU avant la modification

3.3.1. Zone agricole (A)

Article A - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans cette zone ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, et à celles nécessaires à l'exploitation agricole.
Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux et une extension de ceux-ci limitée à 50 m² sans que la SHON totale après travaux excède 200 m².

Article A - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une marge de 5 mètres minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Article A - 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

Article A - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

3.3.2. Zone naturelle (N)

Article N - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans la zone N, les seules constructions nouvelles admises sont celles définies ci-dessous pour chaque secteur :

- Dans le secteur Na, les aires de jeux, équipements sportifs de superstructure, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance ainsi que les petites structures de restauration rapide de moins de 20 m2 de Surface hors œuvre nette à la condition d'être exclusivement installées aux entrées du stade municipal et à proximité immédiate d'un parking public.
- Dans le secteur Nb, des locaux et installations nécessaires aux stations de captage destinées à alimenter le réseau d'eau potable.
- Dans le secteur Nc, des locaux et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement des cimetières communaux.
- Dans le secteur Ni, concerné par le risque "inondation", sont admis, sous conditions, certains travaux d'extension limitée, d'entretien, de réparation et certains ouvrages techniques et infrastructures. Il y a lieu, en cas de projet éventuel, de se reporter au Règlement du PPRI figurant en annexe.
- Dans le secteur Nr, au lieu-dit "le Peuch", en raison des risques de mouvements de terrains. Pour les parcelles situées à l'intérieur ou en limite des zones potentiellement soumises à risque " mouvement de terrain-effondrement", telles qu'elles figurent au plan, les pétitionnaires, désireux de réhabiliter une habitation, sont invités à consulter la DRIRE pour vérifier la situation effective des parcelles, objet d'une demande, et les règles qui s'y appliquent.
- Dans le secteur Nt, les équipements de loisirs sans hébergements et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

Ainsi que les équipements publics, notamment les réseaux collectifs des services publics (SPIC), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux. En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 30 m², sans que la SHON totale après travaux excède 200 m², pourra être acceptée.

Article N - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une marge de 5 mètres minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Article N - 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article N - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité forestière (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

3.4. Règlement du PLU après la modification

3.4.1. Zone agricole (A)

Les parties surlignées correspondent aux règles ajoutées au texte initial par la présente modification.

Article A - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans cette zone ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, et à celles nécessaires à l'exploitation agricole.
Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux. En cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers un usage d'habitation, les extensions et annexes sont autorisées dans les mêmes conditions que pour les habitations existantes.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m^2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m^2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m^2 maximum.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'elles sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Le nombre des

annexes et limité à trois par unité foncière. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveaux logement.

Les conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur spécifiques aux extensions et aux annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont définies aux articles 8, 9 et 10 du présent règlement.

Article A - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une marge de 5 mètres minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation seront implantées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir du nu des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Cette distance est portée à 20 mètres maximum pour les piscines et à 50 mètres maximum pour les abris de jardin et abris pour animaux de 20 m^2 maximum (hors activité agricole principale).

Article A - 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol globale des constructions d'une unité foncière.

L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes est limitée à 50 m^2 par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m^2 par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 70 m^2 sur l'unité foncière.

Article A - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à un seul niveau. Leur hauteur maximum au faîtage est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

3.4.2. Zone naturelle (N)

Les parties surlignées correspondent aux règles ajoutées au texte initial par la présente modification. Celles rayées correspondent aux parties de l'ancien règlement supprimées.

Article N - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans la zone N, les seules constructions nouvelles admises sont celles définies ci-dessous pour chaque secteur :

- Dans le secteur Na, les aires de jeux, équipements sportifs de superstructure, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance ainsi que les petites structures de restauration rapide de moins de 20 m2 de Surface hors œuvre nette à la condition d'être exclusivement installées aux entrées du stade municipal et à proximité immédiate d'un parking public.
- Dans le secteur Nb, des locaux et installations nécessaires aux stations de captage destinées à alimenter le réseau d'eau potable.
- Dans le secteur Nc, des locaux et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement des cimetières communaux.
- Dans le secteur Ni, concerné par le risque "inondation", sont admis, sous conditions, certains travaux d'extension limitée, d'entretien, de réparation et certains ouvrages techniques et infrastructures. Il y a lieu, en cas de projet éventuel, de se reporter au Règlement du PPRI figurant en annexe.
- Dans le secteur Nr, au lieu-dit "le Peuch", en raison des risques de mouvements de terrains. Pour les parcelles situées à l'intérieur ou en limite des zones potentiellement soumises à risque " mouvement de terrain-effondrement", telles qu'elles figurent au plan, les pétitionnaires, désireux de réhabiliter une habitation, sont invités à consulter la DRIRE pour vérifier la situation effective des parcelles, objet d'une demande, et les règles qui s'y appliquent.
- Dans le secteur Nt, les équipements de loisirs sans hébergements et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

Ainsi que les équipements publics, notamment les réseaux collectifs des services publics (SPIC), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux. ~~En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 30 m², sans que la SHON totale après travaux excède 200 m², pourra être acceptée.~~

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'elles sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Le nombre des annexes et limité à trois par unité foncière. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveaux logement.

Les conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur spécifiques aux extensions et aux annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont définies aux articles 8, 9 et 10 du présent règlement.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers un usage d'habitation, les extensions et annexes sont autorisées dans les mêmes conditions que pour les habitations existantes.

Article N - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une marge de 5 mètres minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation seront implantées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir du nu des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Cette distance est portée à 20 mètres maximum pour les piscines et à 50 mètres maximum pour les abris de jardin et abris pour animaux de 20 m² maximum (hors activité agricole principale).

Article N - 9 – Emprise au sol des constructions.

~~Non réglementée.~~

L'emprise au sol globale des constructions d'une unité foncière n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes est limitée à 50 m² par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 70 m² sur l'unité foncière.

Article N - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité forestière (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à un seul niveau. Leur hauteur maximum au faîtage est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ANNEXES

Définitions utiles

Annexe :

Construction indépendante, isolée/non attenante d'un bâtiment principal, constituant une dépendance, implantée sur la même unité foncière, ayant la même destination (habitation, commerce, agricole, industrielle...) et ne visant pas à la création de logement supplémentaire. Exemples : un garage, un abri de jardin, le local technique d'une piscine, sont des annexes de l'habitation. Si la construction est accolée au bâtiment principal, c'est une extension du bâtiment.
Les exemptions de formalités administratives : Pour les annexes de moins de 5m², le pétitionnaire n'est pas d'obligation de dépôt d'une autorisation ; mais cela ne l'exonère pas du respect des règles d'urbanisme locales : distance par rapport aux limites séparatives et entre bâtiments, hauteur, aspect extérieur...

Surface de plancher :

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.
Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

La surface de plancher = total des surfaces de chaque niveau clos et couvert calculé au nu intérieur des façades - déductions spécifiques :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

Extension (dans la jurisprudence) :
Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté[1]. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie[2].

[1] Conseil d'Etat, 25 avril 1990, « préfet commissaire de la République du Var c/ commune de Hyères », req. n° 91290.
[2] Cour administrative d'appel de Marseille, 17 octobre 2007, « SARL les Amandiers ».

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre[3] ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment[4]. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

L'extension doit être « mesurée». Pour le Conseil d'Etat, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant »[5]. Une extension de 30 % a été considérée comme « mesurée »[6] contrairement à une extension de 55%[7].

Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme, quand il existe, peut éviter les difficultés d'interprétation.

Unité foncière :
La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).15 sept. 2014

Emprise au sol :
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R*420-1 du code de l'urbanisme).

S'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) il est constitutif d'emprise au sol.

Il en est de même pour un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.

Un abri à jardin, un atelier indépendant sont également constitutifs d'emprise au sol qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus.

---

[3] CE, 15 juin 1992, « Mme Anne Baud », req. n° 99470)
[4] CE, 27 janvier 1995, « SCI du domaine de Tournon et autres », req. n° 19276.

[5] Ainsi, ne sont pas des extensions mesurées : la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment de 65,87 à 111 m² (CE, 31 mars 1993, « commune de Gatigne », req. n° 94686) ; la modification des volumes du bâtiment préexistant par une élévation de 2,83 à 5,27 mètres ; la création d'un nouvel espace habitable et d'une terrasse couverte (CE, 23 février 1990, « M. Basquin c/ commune de Leucate », req. n° 950274) ; l'accroissement de 73 % de l'emprise au sol d'un chalet et la création au premier étage d'une surface habitable jusque là inexistante (CE, 5 juin 1992, « M. Perpina », req. n° 119164) ; le passage de 76 à 168 m² de la Shon existante (CE, 24 janvier 1994, « M. Balhosa », req. n° 127910) ; une extension représentant 55 % de la surface existante (CE, 30 mars 1994, « M. Daguet et autres », req. n° 134550).

[6] (CE, 18 novembre 2009, «Suzanne Quillaud », n° 326479).

[7] CE, 30 mars 1994, Daguet et autres, n°134550.

Expertise des services de l'Etat

(Note jointe)