

**Fiche de présentation des documents d'urbanisme
soumis à l'avis de la Commission départementale de la préservation des
espaces naturels, agricoles
et forestiers (CDPENAF)**

Commission du 24 février 2023

Collectivité compétente : Terre d'Emeraude Communauté

Élaboration du PLUi du Pays des Lacs

Nature du document d'urbanisme : Plan local d'urbanisme intercommunal

Date de prescription du PLUi : 9 février 2017

Date d'arrêt du PLU : 14 décembre 2022

Territoire couvert par un SCoT : non

Dispositions du règlement du PLU permettant l'extension ou les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles ou naturelles, en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise alors 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.

Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

En zone A et Ap, les habitations existantes et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier :

- de l'extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 200 m² ;
- de la réalisation d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes est limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol ;
- de la réalisation de piscine dans une limite de 40 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;
- les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance maximale de 20 m autour de l'habitation principale.

Règles d'implantation : les nouvelles constructions doivent s'implanter à 10 m de la RD et 5 m des autres voies (dans le cas d'une extension d'une construction existante à usage d'habitation qui ne saurait satisfaire la règle précédente, elle doit se faire dans le prolongement de ladite

construction.) ; sur la limite ou à 5 m des limites séparatives ; les annexes doivent s'implanter à 20 m maximum de la construction principale.

La hauteur maximale est fixée à de 10 m au faîtage, celle des annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit. Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excédera pas la hauteur de la construction existante. Les extensions par surélévation sont interdites.

En zone N, les règles sont les mêmes à l'exception de la hauteur : la hauteur des annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit. Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excédera pas la hauteur de la construction existante. Les extensions par surélévation sont interdites.

Avis de la CDPENAF

Avis sur les dispositions du règlement encadrant les extensions ou les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, article L151-12 du C.U

☐ Favorable

☒ Favorable avec réserves : favorable à l'unanimité sous réserve de préciser la hauteur maximale de 10 m au faîtage en zone N

☐ Défavorable

Motifs :

Observations :

Signature du président de séance



Nicolas FOURRIER