

Cholonge, le 8 Février 2020

Monsieur,

Suite à notre entretien, voici par écrit, ma demande concernant les règles de constructibilité en Zones A et N de notre commune.

L'article A 2 traitant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (page 46 du règlement du PLU) précise au point 5, celles concernant les habitations existantes :

*5 - l'extension des habitations existantes, dans la limite maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.*

Or, l'article L151-12 du code de l'urbanisme précise que :

*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 (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

A partir de cette loi, la CDPENAF de l'Isère a mis en place des règles permettant d'alléger les modalités d'instruction des dossiers de PLU soumis à son avis.

Le tableau ci-dessous les reprend :

<b>L'utilisation de la notion d'emprise au sol et non pas de surface de plancher sera privilégiée</b> correspondant plus à l'objectif poursuivi par la loi, de contrôle de densité et d'emprise des constructions.				
Précisions du règlement	Extensions Zone A	Extensions Zone N	Annexes Zone A	Annexes Zone N
Zone d'implantation	En continuité de la construction principale		Implantation à moins de 20 m du bâtiment d'habitation principale.	
Conditions de hauteur	La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.		La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.	
Conditions d'emprise au sol	Augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol au total.		Dans la limite de 30 m <sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine).  La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m <sup>2</sup> .	

Mais, il me semble que cette « restriction » n'est pas une obligation et si le souhait de la commune est d'appliquer la loi selon l'article L151-12, cela paraît être possible.

Concernant l'avis de la commission CDPENAF, je vous joins aussi ci-après le document faisant état du champ d'application de la CDPENAF. Celui-ci, étrangement, semble venir en contradiction avec la doctrine de cette même commission puisqu'il ne mentionne pas l'obligation de demande d'avis à la CDPENAF pour les dispositions du règlement autorisant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N (Nota bene : ce document émane du même site officiel (isere.gouv.fr) que celui de la doctrine)

1 – PROJETS DE DOCUMENTS D'URBANISME

Dossiers soumis à l'examen de la commission	Objet de l'examen	Cadre réglementaire	Qui saisit la commission ?	Délais d'examen	Nature de l'avis	Observations
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	Élaboration ou révision si réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers	Articles L 143-20 et L 143-30 du CU	Président de l'établissement public, en charge de la procédure d'élaboration ou de révision du SCOT	3 mois	Simple	La délibération prescrite pour l'élaboration du SCOT doit être notifiée à la CDPENAF (article L143-17 du CU)
	<b>Autosaisine</b> Élaboration ou révision (transmis pour avis à la commission à sa demande)	Article L132-13 du CU	Président de l'établissement public, en charge de la procédure d'élaboration ou de révision du SCOT	3 mois	Simple	La délibération prescrite pour l'élaboration du SCOT doit être notifiée à la CDPENAF (article L143-17 du CU)
Plan local d'urbanisme (PLU) (PLUi) hors périmètre de SCOT approuvé	Élaboration ou révision si réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers	Article L 153-16 du CU	Maire ou président EPCI	3 mois	Simple	
Plan local d'urbanisme (PLU) concernant les communes incluses dans un SCoT approuvé avant la loi AAF du 13/10/2014	<b>Autosaisine</b> Élaboration ou révision (transmis pour avis à la commission à sa demande) si réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers	Article L 153-17 du CU	Maire ou président de l'EPCI	3 mois	Simple	
Tout plan local d'urbanisme (PLU) ou PLUi	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités dans le projet de PLU	Article L 151-13 du CU	Maire ou président EPCI	3 mois	Simple	
	Dispositions du règlement du PLU autorisant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles	Article L 151-12 du CU	Maire ou président EPCI			
	Élaboration, modification ou révision de PLU impactant une AOP : avec réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée, ou atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.	Article L112-1-1 du CRPM	Préfet	3 mois	Conforme	
			Maire ou président EPCI			

Au vu de ces éléments, je demande donc au minimum que soient autorisées les extensions et annexes telles que définies dans la doctrine de la CDPENAF et si rien ne s'y oppose, le maximum de ce que la loi autorise.

Je vous remercie pour toute votre attention et les réponses que vous pourrez m'apporter si j'ai fait une erreur d'analyse.

Si il s'avère que les éléments que je vous ai donnés permettent d'améliorer les règles de constructibilité pour les quelques habitations concernées en zones A et N sur notre commune, je vous remercie alors de bien vouloir appuyer ma demande.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Lydie VANDAMME